

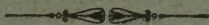
UNIVERSITÉ DE LYON — FACULTÉ DE DROIT

LE BAIL

CONSIDÉRÉ COMME

ACTE D'ADMINISTRATION EN DROIT CIVIL FRANÇAIS

DANS QUELLES LIMITES IL EST PERMIS AUX
ADMINISTRATEURS PAR LE CODE CIVIL.



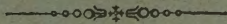
THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE LE 28 MAI 1913

PAR

BERNARD REMY

Juge-suppléant au Tribunal civil de Marvejols (Lozère).



MENDE

IMPRIMERIE LITHOGRAPHIE IGNON-RENOUARD

—
1913

LE BAIL

CONSIDÉRÉ COMME

ACTE D'ADMINISTRATION

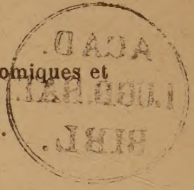
EN DROIT CIVIL FRANÇAIS.

UNIVERSITÉ DE LYON. — FACULTÉ DE DROIT

MM.

CAILLEMER, C. ✱, I. O., Doyen honoraire, correspondant de l'Institut.
THALLER, ✱, I. O., professeur honoraire.
AUDIBERT, I. O., professeur honoraire.

FLURER, ✱, I. O., doyen, professeur de Droit civil.
GARRAUD, I. O., ✱, professeur de Droit criminel, correspondant de l'Institut.
APPLETON (Charles), I. O., professeur de Droit romain.
COHENDY, O. ✱, I. O., ✱, professeur de Droit commercial.
PIC, I. O., professeur de Droit international public.
APPLETON (Jean), I. O., professeur de Droit administratif
LAMBERT, A. O., professeur d'Histoire générale du Droit français.
BOUVIER, I. O., professeur de Science financière et de Législation française des finances.
LANEIRE, I. O., professeur d'Histoire du Droit public et de Droit administratif.
JOSSEMERAND, I. O., professeur de Droit civil, assesseur du Doyen.
BROUILHET, I. O., professeur d'Economie politique.
HUVELIN, I. O., professeur de Droit romain.
LÉVY, I. O., professeur de Droit civil.
GONNARD, I. O., professeur d'Histoire des Doctrines Economiques et d'Economie politique.
BOUVIER-BANGILLON, I. O., professeur de Procédure civile.
BECQ (J.), I. O., secrétaire.



MEMBRES DU JURY :

Président : M. JOSSEMERAND, I. O., professeur.
Assesseurs : MM. LÉVY, I. O., professeur.
BOUVIER-BANGILLON, I. O., professeur.

La faculté n'entend donner aucune approbation et improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE LYON — FACULTÉ DE DROIT

LE BAIL

CONSIDÉRÉ COMME

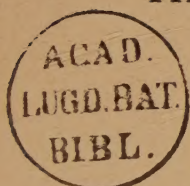
ACTE D'ADMINISTRATION

EN DROIT CIVIL FRANÇAIS

DANS QUELLES LIMITES IL EST PERMIS AUX
ADMINISTRATEURS PAR LE CODE CIVIL.



THÈSE POUR LE DOCTORAT

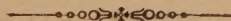


SOUTENUE LE 28 MAI 1913

PAR

BERNARD REMY

Juge-suppléant au Tribunal civil de Marvejols (Lozère).



MENDE

IMPRIMERIE LITHOGRAPHIE IGNON-RENOUARD

—
1913

INTRODUCTION

Théorie de l'Acte d'Administration.

I. — Le Code civil n'a pas défini les actes qui constituent les diverses administrations qu'il signale et réglemente, (1) et c'est la doctrine qui a dû rechercher leur formule générale et leur *criterium*.

Les auteurs se sont divisés sur cette importante question, et lui ont donné des solutions différentes.

Un premier système a cru pouvoir caractériser l'acte d'administration en l'opposant à l'acte de disposition. M. Laurent (2) estime que c'est la nature des actes qui doit être considérée pour déterminer si ce sont des actes d'administration : les actes concernant les biens sont d'administration ou de disposition ; ces derniers entraînent une aliénation, et tout acte qui ne comporte pas d'aliénation, est, par cela même, un acte d'administration.

(1) Le Code civil parle de l'administration et des actes d'administration, ou y fait allusion, avec ou sans épithète, dans les articles 125, 389, 450, 481, 513, 578, 803, 1421, 1428, 1449, 1536, 1549, 1576, 1988.

(2) Laurent : Principes de droit civil français, tome II, n° 305.

Pour Demolombe (1), celui qui n'est qu'administrateur n'a pas le pouvoir d'aliéner. D'après Massé et Vergé (2), l'administrateur ne peut faire acte de disposition ; Valette (3) et Baudry-Lacantinerie (4) dans leurs précis, enseignent également que l'administration est le contraire de la disposition.

Ce système définit l'acte d'administration d'une façon absolue dans sa formule comme dans sa portée : c'est l'acte qui ne comporte d'aliénation ou de disposition d'aucune sorte, et cette définition, très séduisante dans sa simplicité, paraît en elle-même conforme aux traditions, à l'économie générale du code, et aux décisions de la jurisprudence.

Dans l'ancien droit coutumier, on avait déjà envisagé ainsi l'acte d'administration, et un auteur, dont les législateurs modernes se sont souvent inspirés, Argou (5), le caractérisait déjà en disant que celui qui a, en général, le pouvoir de régir et gouverner les affaires d'autrui ne peut ni vendre, ni faire aucune affirmation.

Dans le Code civil, le législateur oppose expressément dans l'article 1988, par une sorte de définition indirecte, les actes d'administration à ceux constituant une aliénation ou une hypothèque, et dans de nombreux passages, notamment aux articles 125, 128, 450, 457, 481, 484, 1428, 1536, 1554, il spécifie que les administrateurs ne peuvent faire des actes de disposition.

La jurisprudence, dans un arrêt de la Cour de

(1) Demolombe : Cours de droit civil, tome II, n° 103.

(2) Massé et Vergé : Traduction de Zachariæ, tome I, page 406, note 12.

(3) Valette : Explication sommaire du livre I, tome I, pages 220 et suiv.

(4) Baudry-Lacantinerie : Précis de droit civil, tome I, n° 995.

(5) Argou : Institution au droit Français, livre III, chap. 37. — tome II, page 343.

Cassation du 30 mars 1842⁽¹⁾ suit ces mêmes principes.

Un second système, malgré la valeur des arguments invoqués à l'appui du premier, n'en accepte pas les conséquences. Il estime que sa définition de l'acte d'administration est trop absolue. Cet acte, pour beaucoup de jurisconsultes, n'a pas une formule unique ; il est multiple et divers suivant les administrations : il se caractérise par son but et non par sa nature propre, car le législateur permet aux administrateurs des actes qui sont en soi des actes de disposition, pourvu qu'ils aient pour objet l'administration. Pourquoi, dit M. Goldschmidt⁽²⁾, venir soutenir, en droit civil tel acte, comme l'acceptation d'une succession est toujours par sa nature un acte d'administration, mais dans certains cas, les administrateurs n'auront pas le droit de le faire, plutôt que de reconnaître simplement que cet acte aura, ou n'aura pas, pour le Code, suivant les circonstances ou il se produit, le caractère d'acte d'administration !. Les mots : actes d'administration, actes de disposition, n'ont pas, par eux-mêmes, comme l'explique Paul Pont⁽³⁾, un sens bien arrêté, leur signification varie suivant les matières. Pourquoi leur donner alors un *criterium* absolu, fixe, immuable ?

M. Goldschmidt va encore plus loin à l'encontre du premier système : il pense que la distinction entre l'acte d'administration et l'acte de disposition est impossible à concevoir en droit et à appliquer en fait, car tout acte juridique entraîne forcément la disposition d'un élément du patrimoine : ainsi rece-

(1) Dalloz : Répertoire, V^e Louage, n^o 67, note 1.

(2) Goldschmidt : Etude sur l'acte d'administration en droit civil français, n^o 12.

(3) Paul Pont : Explication théorique et pratique du Code civil, Mandat, sous l'art. 1988. IV. 908.

voir un paiement, c'est aliéner une créance ; accepter une succession, c'est s'obliger à en payer les dettes, etc. Il conclut qu'il n'y aurait pas d'acte d'administration possible s'il devait, pour être tel, ne comporter aucune espèce d'aliénation (1).

Ce système soutient en conséquence que les rédacteurs du Code n'ont pu adopter le caractère négatif proposé par le premier système comme *criterium* des actes d'administration, car ce caractère négatif, à supposer qu'il put exister en la matière ne saurait constituer un *criterium*.

Les partisans de cette opinion invoquent divers arguments en sa faveur. Dans l'ancien droit coutumier, elle était déjà suivie par les meilleurs auteurs. Pothier, dans son traité du mandat (2), indiquait que des mandements identiques d'administrer comprenaient le droit de faire des actes d'administration différents suivant les cas. L'économie générale des dispositions du Code civil se concilie très bien avec ce système, et la définition implicite de l'article 1988 montre, par les termes « s'il s'agit », que, pour le législateur, c'est le but de l'acte et non sa nature intrinsèque que le Code a en vue dans l'acte d'administration.

Beaucoup de commentateurs du Code civil enseignent ces principes, consacrés par de nombreuses décisions de jurisprudence (3).

Pour Troplong (4), le pouvoir d'administrer emporte celui d'aliéner tout ce qui est nécessaire à l'administration. D'après MM. Baudry-Lacantinerie et Albert

(1) Goldschmidt : *ut supra*, n° 15.

(2) Pothier : Traité du mandat, n° 147.

(3) Arrêts de Cassation — des 28 juin 1836. Sirey 1836-1-448, et — 29 mai 1895. Dalloz 1895. 1. 507.

(4) Troplong : Du mandat, n° 276 et 281.

(5) Baudry-Lacantinerie et Wahl : Des contrats aléatoires, n° 523.

Wahl (5) il est des cas où l'administration devient impossible sans des actes de disposition, et d'autres cas où l'administration consiste à disposer (ventes de récoltes, etc.). Suivant M. Planiol (1), après Paul Pont (2), « dans le Code, le mot administrer prend un sens vague, embrassant tous les actes de la vie juridique, même les plus graves... Voyez par exemple, ajoute-t-il, l'article 1421 : l'administration des biens de la communauté par le mari comporte même les actes d'aliénation, et on pourrait faire la même observation pour le mot administrer appliqué au tuteur par l'article 450... ». Enfin, Demolombe lui-même, malgré l'opinion invoquée par le premier système, reconnaît aussi, avec Aubry et Rau, et Huc, (3) « qu'il y a des ventes qui rentrent dans les limites d'une administration étendue. »

M. Goldschmidt (4), dans une étude très complète de cette multiplicité des actes d'administration, suivant le Code, donne trois formules différentes de ces actes, applicables aux trois classes d'administration prévues par le législateur. Pour les administrateurs de leur propre patrimoine, les actes d'administration sont ceux qu'accomplirait un bon père de famille. Pour les administrateurs de la fortune d'autrui, si le propriétaire est en état d'affirmer son droit de propriété, les actes d'administration sont tous ceux relatifs aux revenus ; tandis que s'il n'est pas en état d'affirmer son droit, ces actes sont tous ceux destinés à conserver, exploiter et faire fructifier le patrimoine administré, sans en altérer la physiologie propre.

(1) Planiol : *ut supra*, tome I, n° 966, note 1.

(2) Paul Pont : *ut supra*.

(3) Demolombe : *ut supra*, tome II, n° 112. — Aubry et Rau : *ut supra*, § 412. — Huc : Commentaire théorique et pratique du Code civil, tome XII, n° 29.

4) Goldschmidt : *ut supra*, n° 35 et suiv.

Ces *criteriums* montrent à la fois la multiplicité et l'unité des actes d'administration (1) : ce sont, en réalité les actes, quels qu'ils soient, qui, dans les limites prévues et édictées par la loi, ont pour but et pour objet l'administration et ne sont pas interdits par le Code.

En résumé on peut conclure que, si tous les actes faits en vue de l'aliénation ou de la disposition du patrimoine ne sauraient être des actes d'administration, tous les autres sont, en principe, permis aux administrateurs dans les limites des règles édictées pour chaque administration.

II. — Nous allons étudier le bail, considéré comme acte d'administration sous le régime du Code civil.

Dans une première partie, nous verrons que, par sa définition, il n'a pas pour objet de disposer ou d'aliéner ; qu'il a toujours pour but l'administration et doit, en principe, être permis aux administrateurs toutes les fois qu'il n'est pas expressément défendu.

Pour combattre les deux opinions contraires, très accréditées jusqu'ici, qui font des longs baux, soit des actes de disposition, soit des actes interdits en vertu d'un principe général et réglementaire, nous étudierons :

1^o Les précédents historiques tirés des solutions de l'ancien droit, et nous verrons qu'en dépit de nos adversaires, ils sont absolument conformes à notre manière de voir.

2^o L'idée du législateur sur la nature et le caractère des longs baux, dans cinq cas particuliers, où elle a été nettement manifestée, et se trouve conforme à notre système.

Dans une seconde partie, nous parcourrons en

(1) Planiol : *ut supra*, tome I, n° 968.

détail toutes les dispositions du Code civil en matière de baux d'administration, et nous verrons successivement qu'aucune de ses dispositions n'est contraire à la théorie du principe de la liberté des baux pour les administrateurs, que toutes, au contraire confirment cette théorie, et que la plupart des systèmes adverses sont obligés de modifier leurs solutions pour ne pas être en contradiction formelle avec le Code.

PREMIÈRE PARTIE

LE BAIL

ACTE D'ADMINISTRATION

I

1. — Le bail à ferme ou à loyer est, par essence, un acte d'administration ; c'est même l'acte d'administration par excellence, parce que c'est à lui que doivent toujours et nécessairement recourir ceux qui ne veulent pas procéder eux-mêmes, directement, à l'exploitation des immeubles dont ils ont la gestion. Pour avoir ce caractère, il lui suffit de rester dans les limites de la définition et de la formule du bail, c'est-à-dire de constituer un contrat par lequel le bailleur s'engage, moyennant un prix, à procurer au preneur, pendant un certain temps, l'usage ou la jouissance d'une chose (1). Lorsqu'il dépasse ces limites, il n'est plus un acte d'administration, parce qu'il n'est plus simplement un bail.

(1) Aubry et Rau : Cours de droit civil Français, 5^e édit, tome V, §, 361.

Ces principes nous permettent, à la fois, d'attribuer le caractère d'actes d'administration à toutes les conventions qui restent exclusivement des baux, et à le refuser à toutes celles qui, malgré leurs noms et leurs titres, constituent des contrats spéciaux, comportant non seulement des louages, mais encore des ventes et des sociétés, et excèdent les bornes du droit d'administrer.

Il faut, en conséquence, au seuil même de cette étude, refuser le caractère d'acte d'administration à certains baux très particuliers qui ne concordent pas, dans leur ensemble, avec la définition et le *criterium* du bail, qui sont générateurs de droits réels et impliquent le pouvoir d'aliéner : tels sont les baux emphytéotique, à domaine congéable et le cheptel.

Le bail emphytéotique a été réglementé par la loi du 25 juin 1902 : il confère au preneur un droit réel, susceptible d'hypothèque, pouvant être cédé et saisi, et suppose chez le bailleur le pouvoir d'aliéner. Le rapporteur de la loi de 1902 a expressément spécifié (1) que ce n'est pas un acte d'administration et que les personnes n'ayant pas la disposition de leurs biens ne peuvent consentir un droit d'emphytéose. Ce n'est pas un acte d'administration, parce que ce n'est pas exclusivement un bail constitutif de simples droits personnels (2).

Le bail à domaine congéable, ou à covenant est régi par la loi du 8 février 1897. Dans ce contrat, mélangé de louage et de vente, le bailleur *dispose* au profit du preneur des *édifices* et des *superfices* en conservant seulement la propriété du fonds. Ce

(1) Discussion de la loi du 25 juin 1902. — Dalloz 1903. IV. — p. 2, note 1.

(2) Watrin : Code rural n° 81. Baudry-Lacantinerie et Wahl : Louage, tome II, n° 1449 et suiv. Planiol : Traité élémentaire de droit civil, tome II, n° 1760.

n'est pas un acte d'administration, parce qu'il comporte une vente des constructions existantes et non un simple bail (1).

Le cheptel à moitié, est qualifié par l'article 1818 du Code civil de contrat de société : le cheptel simple, malgré les opinions contraires (2), a le même caractère, puisque, comme l'explique M. Planiol (3), il suppose un apport en nature et un apport en industrie dont on partage le bénéfice principal. La convention de société n'est pas un acte d'administration, aussi le cheptel est, en cette qualité, défendu aux administrateurs.

En réalité c'est la nature même du bail qui en fait un acte d'administration, et il reste tel toutes les fois qu'il ne cache pas sous son nom un contrat différent qui se substitue ou se superpose à lui.

2. — Tous les anciens auteurs qui ont inspiré le droit civil lui reconnaissent ce caractère. Argou (4) le qualifie de *simple* acte d'administration ; Pothier (5) indique que les administrateurs peuvent faire des baux à ferme ou à loyer des biens dont ils ont la charge. Davot et Bannelier (6) font rentrer le bail dans la définition même de l'administration en disant : Administration : ce terme est employé par nos auteurs dans un sens fort vaste et comprend... les

(1) Guillouard : Du louage, tome II, n° 642. Troplong : Du louage, N° 61. Planiol : *ut supra*, tome II, n° 1805 et suiv. Baudry-Lacantinerie et Wahl : louage, tome II, n° 1098.

(2) Guillouard : Du louage, tome II, n° 915.

(3) Planiol : *ut supra*, tome II, n° 1817.

(4) Argou : Institution au droit français, liv. III, chap. XXVII, page 267.

(5) Pothier : Traité du contrat de louage (éd. de 1778), n° 44.

(6) Davot et Bannelier : Traité de droit français à l'usage du duché de Bourgogne (éd. de 1757), tome VIII, Du mariage, note sur le chapitre VI.

baux subsistant pour toute leur durée. Ferrière (1) Lebrun (2) Denizart (3) enseignent les mêmes principes avec la généralité de la doctrine et de la jurisprudence de l'ancien droit.

3. — Les raisons logiques de ce caractère essentiel du bail ont été très nettement expliquées par les auteurs modernes. C'est un acte d'administration parce que, suivant M. Wahl, (4) il a pour seul objet de régler le mode de jouissance d'un immeuble et transforme simplement en une prestation pécuniaire la perception des fruits en nature. Selon M. Planiol (5), il a moins pour but de transférer à autrui la jouissance de la chose que de permettre au propriétaire d'en retirer lui-même le profit sous forme d'un revenu en argent ; et ce n'est, d'après Guillouard (6), qu'un moyen de percevoir des produits d'une chose.

4. -- Le Code civil ne pouvait que reconnaître au bail ce caractère naturel et traditionnel. Il l'a fait dans de nombreuses dispositions ; tous les commentateurs sont en principe d'accord sur ce point ; aussi Troplong (7) appelle le bail, sous la législation mo-

(1) Ferrière : Nouvelle introduction à la pratique (éd. de 1758).

(2) Lebrun : Traité de la communauté entre le mari et la femme (éd. de 1709), p. 205, liv. II, chap. II.

(3) Denizart : Collection de décisions nouvelles et de notions relatives à la jurisprudence actuelle (éd. de 1773), V^o bail à ferme et à loyer.

(4) Wahl : Des baux de plus de 9 ans consentis sur les biens de la femme sous les divers régimes matrimoniaux, n^o 1. Revue trimestrielle de droit civil, année 1909.

(5) Planiol : Cours élémentaire de droit civil, tome II, n^o 1670.

(6) Guillouard : Traité du contrat de louage, tome I, n^o 44.

(7) Troplong : Le droit civil expliqué : De l'échange et du louage. tome I, n^o 145.

derne, un simple droit d'administration. Duranton (1), Demolombe (2), Guillouard (3), Zachariæ (4), Aubry et Ran (5), Baudry-Lacantinerie et Wahl (6) font de même et il semble que jamais, en aucun cas, il puisse en être autrement, car si le bail à loyer est par essence un acte de pure et de simple administration, sa nature ne changeant pas suivant sa forme ou sa durée, il doit être permis à tous ceux qui ont le pouvoir d'administrer, chaque fois qu'il ne leur est pas formellement interdit par une disposition légale (7). Aubry et Rau (8) déduisent fort bien en principe cette conséquence logique de la nature essentielle du bail : « Le bail, disent-ils, est par sa nature un acte d'administration. En pure théorie, on serait donc conduit à décider, d'une part que les personnes qui, sans avoir la disposition de leurs biens sont cependant autorisées à passer bail sans l'observation d'aucune formalité et même pour un temps excédant la durée ordinaire des baux, et d'autre part que les administrateurs légaux de la fortune d'autrui, jouissent du même pouvoir. »

5. — La grande majorité des auteurs et la jurisprudence n'ont pas été d'avis que le Code civil ait accepté entièrement cette *pure théorie*, ces principes indéniables et logiques, tirés de l'essence même du

(1) Duranton : Cours de droit Français, tome XXVII, n° 32.

(2) Demolombe : Cours de Code civil, tome VII. De la minorité, tome II, n°s 271-273.

(3) Guillouard : *ut supra*, tome I, n° 48.

(4) Zachariæ : Cours de droit civil Français, traduit par Aubry et Rau (2^e édit.), tome III, § 364.

(5) Aubry et Rau : Cours de droit civil Français (5^e édition), tome V, § 364, note 1 bis.

(6) Baudry-Lacantinerie et Wahl : Traité théorique et pratique de droit civil : Du contrat de louage, tome I, n° 60.

(7) Ibid. loc. cit.

(8) Aubry et Rau : loc. cit.

bail à ferme ou à loyer dans toutes leurs conséquences ; ils ont pensé que, dans le droit moderne, comme dans le droit coutumier, le législateur a voulu que les baux ne soient actes d'administration que jusqu'à une certaine durée, et a décidé qu'au delà de neuf ans ils constituent des actes graves, excédant la simple administration : « Impossibles aux personnes dont la capacité n'est pas entière (1) » et dont les pouvoirs ne sont pas absolus.

6. — Les partisans de cette opinion se sont classés d'eux-mêmes en deux systèmes bien différents. Quelques auteurs ont enseigné que les longs baux étaient interdits aux administrateurs par le Code civil, parce qu'ils sont semblables à des actes de disposition. Le bail doit être regardé comme un acte d'aliénation à titre onéreux lorsqu'il dépasse neuf ans, dit M. Beudant (2) ; le bail excédant neuf années, dit Demolombe (3), est considéré en quelque sorte comme un acte d'aliénation plutôt que d'administration, parce qu'il altère véritablement le droit de disposition du propriétaire. Un jugement du tribunal d'Evreux, du 24 mai 1823 (4), puis un arrêt de la Cour de Cassation du 14 juillet 1875 (5), ont sanctionné en pratique cette théorie en décidant d'une façon formelle « qu'un bail à long terme, et plus spécialement d'une durée de quinze ans, a le caractère d'un véritable acte de disposition. »

(1) Planiol : loc. cit.

(2) Beudant : Cours de droit civil : des personnes, tome II, n° 878.

(3) Demolombe : Cours de Code civil, tome VIII : De la minorité, n° 639.

(4) Tribunal d'Evreux : 24 mai 1823. Dalléz : Répertoire V°, Louage, n° 76.

(5) Cassation 14 juillet 1875. Dalloz 1876-1-202.

7. — Beaucoup de jurisconsultes, sans aller jusqu'à assimiler les aliénations et les longs baux, et, tout en reconnaissant à ceux-ci le caractère d'actes d'administration véritables, les interdisent aux administrateurs parce qu'ils estiment que le législateur, en raison de leurs dangers, les a défendus à ceux qui n'ont pas « pleins pouvoirs (1) ».

La loi, dit Guillouard (2), ne doit pas permettre à ceux qui n'ont pas la capacité d'aliéner des baux trop longs qui déprécient la valeur de leurs biens ; ce ne sont pas des actes d'aliénation, mais des actes graves... et c'est avec raison que le Code exige une capacité complète pour les consentir. — Le bail de plus de neuf ans, disent MM. Baudry-Lacantinerie, le Courtois et Surville (3), ne devient pas un acte de disposition... toutefois le législateur... a fixé à neuf ans la durée maxima pendant laquelle un bail passé par un administrateur légal de la fortune d'autrui devient opposable au propriétaire de cette fortune. — Sous la législation actuelle, décide un arrêt de la Cour de Gand, du 24 février 1843 (4), si les baux à longs termes ne sont pas considérés comme des aliénations, mais bien comme des actes d'administration, il est cependant vrai de dire que faire un bail de plus de neuf ans, c'est franchir les bornes de l'administration ordinaire. »

8. — Cette opinion presque unanime de la doctrine et de la pratique, qui considère les baux de plus de

(1) Planiol : loc. cit.

(2) Guillouard : *ut supra*, tome I, n° 47. Voir aussi Contrat de mariage, tome IV, n° 1775, où Guillouard se rapproche du système précédent.

(3) Baudry-Lacantinerie, le Courtois et Surville : Traité théorique et pratique du droit civil : Contrat de mariage, tome I, n° 774, note 2.

(4) Cour de Gand, 24 février 1843. Dalloz : Répert. V°, louage, n° 76.

neuf ans comme étant défendus, d'une façon générale, aux administrateurs par le Code civil, s'appuie sur un faisceau de prohibitions analogues édictées à cet égard à l'encontre des tuteurs (article 1718), du mari (art. 1429-1430), de l'usufruitier (art. 595), du mineur émancipé (art. 481), et conclut, avec Huc, Demolombe et Laurent que tous les administrateurs doivent se conformer à ces défenses qui « sont l'expression des principes généraux sur la matière(1), — la règle universelle de ceux qui louent le bien d'autrui (2), — le droit commun de toute administration(3).

9. — Dalloz, qui résume dans ses répertoires la législation civile tout entière, a condensé et exposé très clairement ce système en disant (4) : « Les baux de plus de neuf ans ont, comme ceux de moins de neuf ans, dans notre droit moderne le caractère d'actes d'administration, la distinction qui faisait des premiers des actes de disposition n'est plus admise aujourd'hui, la limitation de la durée des baux s'explique par un autre motif. La loi ne reconnaît pas pleine liberté aux incapables investis du pouvoir d'administrer leur bien, et aux administrateurs du bien d'autrui quant à la fixation de la durée des baux qu'ils passent ; car des baux trop longs diminuent la valeur des immeubles et compromettent l'avenir. »

10. — En présence de cette opinion courante et presque unanime, un système nouveau a revendiqué dans la législation civile contemporaine, les droits

(1) Huc : Commentaire théorique et pratique du Code civil, tome I, n° 434.

(2) Demolombe : *ut supra*, tome VII, n° 639.

(3) Laurent : Principes du droit civil Français, tome XXV, p. 43.

(4) Dalloz : Répertoire analytique et alphabétique de jurisprudence supplément, V° Louage, n°s 48 et 41.

de la logique, de la justice et des principes, et a pensé que rien, dans les dispositions du Code civil, n'empêchait à tous les administrateurs de faire des baux de toute durée, lorsque cela ne leur est pas formellement et expressément interdit, parce que ce sont toujours des actes d'administration.

Cette opinion qui, nous l'avons vu, découle tout naturellement de l'essence même du bail, a été soutenue par M. Wahl (1) dans un savant article paru dans la revue trimestrielle de droit civil, de 1909, et dans le traité du louage qu'il a publié avec M. Baudry-Lacantinerie (2). Elle avait déjà été admise par la jurisprudence dans deux arrêts de la Cour de Paris (3) et de la Cour de Cassation (4) des 27 novembre 1813 et 7 février 1865, et elle se présente actuellement en face de l'opinion restrictive générale avec des arguments des plus sérieux.

(1) Albert Wahl : *ut supra*.

(2) Baudry-Lacantinerie et Wahl : *ut supra*. Louage, tome I, n° 143 et suivants.

(3) Cour de Paris, 27 novembre 1813. Dalloz : Répertoire. V°. Mandat, n° 78, note 2.

(4) Cassation, 7 février 1865. Dalloz 1865-1-219.

II

11. — La raison principale pour laquelle les auteurs et la jurisprudence ont interdit aux administrateurs les baux de plus de neuf ans comme dépassant les limites de leurs droits, est surtout historique et traditionnelle. Le Code civil, dit-on, s'est inspiré à cet égard des coutumes, et en a reproduit les dispositions dans un grand nombre d'articles concernant les longs baux (art. 1449, 1718, 595, 481); c'est une preuve qu'il a voulu faire passer dans la législation moderne les principes de l'ancien droit en la matière, et a érigé en règle générale les décisions réglementaires qui défendaient aux administrateurs, dans presque toutes les provinces, de passer des baux de plus de neuf ans.

Il est certain que, généralement, l'ancien droit français interdisait les longs baux aux administrateurs. L'article 227 de la Coutume de Paris (1) portait expressément que « le mari ne pouvait faire baux à loyer ou moisson qu'à six ans pour héritages assis à Paris et neuf ans pour héritages assis aux champs et au-dessous sans fraude ». La Coutume d'Orléans (2) édictait des principes identiques; il en était de même de celle de Bretagne (3), de Normandie (4), de Bourgogne (5). Les auteurs étendaient ces dispositions aux baux des biens de mineurs et des biens d'Eglise

(1) Ferrière : Nouveau commentaire sur la coutume de Paris, sous l'art. 227, tome II, p. 34.

(2) Pothier : Coutume d'Orléans, titre X, n° 156.

(3-4) Lebrun : De la Communauté, p. 205.

(5) Davot et Bannelier : *ut supra*, tome VII, p. 245.

conclus par leurs administrateurs, et à ceux du domaine du roi passés par les trésoriers de France⁽¹⁾. Ferrière dans sa nouvelle introduction à la pratique ⁽²⁾ disait que les baux de plus de neuf ans emportaient aliénation et que par suite ceux qui ne pouvaient pas aliéner ne pouvaient les conclure. On regardait les baux lorsqu'ils étaient faits pour plus de neuf ans comme une aliénation, suivant Denizart ⁽³⁾ et ils engendraient, dans ce cas, des droits de centième denier.

12. — Ces restrictions de l'ancien droit aux pouvoirs des administrateurs en matière de bail venaient du droit romain. Les Romains, dit Denizart ⁽⁴⁾, ne permettaient pas de faire des baux pour une durée supérieure à cinq années, et Lebrun ⁽⁵⁾ cite à cet égard deux lois du Digeste la loi 25 § 4, lib. XXIV tit. III et la loi 3 § 6 lib. XIV tit. XLIX, qu'il transpose en ces termes dans le droit coutumier: « bail pour cinq ans peut être fait par le mari, le tuteur ou tout autre administrateur ; baux du domaine du roi ne peuvent être faits pour un plus long temps par les trésoriers de France ».

13. — Tous ces précédents historiques ont paru formels à bon nombre de jurisconsultes. Les rédacteurs du Code se sont toujours inspirés des traditions: c'est dans l'ancien droit de Pothier, d'Argou, de Denizart, de Ferrière qu'il faut chercher l'esprit de leur législation ; c'est par lui qu'il faut expliquer

(1) Lebrun : loc. cit.

(2) Ferrière : Nouvelle introduction à la pratique, V^e bail de plus de neuf ans.

(3) Denizart : *ut supra* V^e bail à ferme ou à loyer, n^o 4.

(4) Denizart : loc. cit.

(5) Lebrun : Communauté, loc. cit.

et comprendre leurs décisions, même lorsque leur volonté est imprécise, et à plus forte raison quand elle est claire. Ils ont admis le terme de neuf ans comme limite extrême des baux permis à certains administrateurs, mari, usufruitier, tuteur, et par suite, ils ont montré leur intention de continuer à distinguer, comme par le passé, deux classes de baux et d'interdire d'une façon générale ceux de longue durée, qui engagent gravement l'avenir, à toutes les personnes qui n'ont que des pouvoirs d'administration.

14. — Cet argument historique a-t-il toute la force qu'on lui donne ? Il semble peu compatible avec le caractère d'acte d'administration que les auteurs anciens reconnaissaient à tous les baux à ferme et à loyer et on comprend difficilement que les mêmes jurisconsultes les aient, suivant leur durée, interdits ou autorisés aux administrateurs. De plus, les rédacteurs du Code civil pouvaient-ils faire la même distinction que le droit coutumier ? La matière du bail, en droit moderne est-elle identique à celle de l'ancien droit et est-on fondé à transposer simplement de celui-ci à celui-là des solutions traditionnelles ?

15. — Des auteurs modernes comme Guillouard⁽¹⁾ Aubry et Rau⁽²⁾, Baudry Lacantinerie, le Courtois et Surville⁽³⁾, et surtout M. Wahl⁽⁴⁾, n'ont pas pensé que l'ancien droit, qui proclamait tous les baux actes d'administration, s'était déjugé en les défendant aux administrateurs au-delà d'une certaine

(1) Guillouard : Louage, tome I, n° 46.

(2) Aubry et Rau (5^e édit.) *ut supra*, tome V, § 364, note I.

(3) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : Contrat de mariage, tome I, n° 774, note 2.

(4) Baudry-Lacantinerie et Wahl : Louage, tome I, n° 95. Wahl *ut supra* n° 2.

limite, et, en étudiant cette anomalie apparente, ils en ont trouvé les causes, autrefois logiques, mais qui ne peuvent plus exister aujourd'hui et légitimer une situation identique à celle du passé.

Sous le régime coutumier les baux n'étaient pas, comme à présent, exclusivement à ferme ou à loyer; ils pouvaient aussi être à rente. Les baux à rente étaient considérés comme des ventes ou des constitutions d'usufruit à titre onéreux, suivant que la rente stipulée était perpétuelle ou viagère; ils conféraient tous des droits réels. Il n'en était pas de même des baux à ferme ou à loyer. « Le preneur à rente foncière, disait Pothier (1), devient véritable propriétaire de la chose sous réserve cependant de la rente, que l'on considère comme un droit de co-propriété dans l'héritage. Dans le bail à rente, expliquait-il ailleurs (2), le bailleur s'oblige envers le preneur à lui faire avoir l'héritage à titre de propriétaire, et, par la tradition... il lui en transporte effectivement la propriété, sous déduction de la rente foncière qu'il s'y retient, tandis que, dans les baux à loyer ou à ferme le bailleur s'oblige seulement personnellement envers le preneur à lui permettre la jouissance et usage de la chose, et ne lui transporte aucun droit dans la chose par la tradition qu'il lui en fait ». « Le bail à rente, expliquait Denizart (3), est une concession de propriété à charge d'une rente; le bail à loyer est une concession de jouissance moyennant une indemnité qui en tient lieu ».

Les baux à ferme ou à loyer, à l'inverse des baux à rente, ne conféraient que des droits personnels et,

(1) Pothier : Traité du contrat de bail à rente, n° 107.

(2) Pothier : Traité du contrat de louage, n° 5.

(3) Denizart *ut supra*, V° Bail à rente et Bail à ferme ou à loyer.

(4) Argou : *ut supra*, tome II, liv. III, chap. V. Davot et Bannelier : *ut supra*, tome III, page 100.

dans cette dualité, étaient les seuls à ne comporter aucune aliénation.

16. — La distinction des baux à loyer et des baux à rente, lorsque rien dans l'acte constitutif du bail n'indiquait leur nature, s'établissait par une sorte de présomption légale. Comme les baux à rente étaient toujours faits pour un temps assez long, tandis que ceux à loyer étaient conclus d'ordinaire pour un temps relativement court « qui sans doute, ainsi que le disait Pothier (1), n'était pas limité à un lustre comme en droit romain, mais ne dépassait pas une dizaine d'années » on concluait avec Pothier « que les baux faits pour un long temps étaient présumés baux à rente plutôt que simples baux à loyer ou à ferme, et qu'ils étaient censés faits pour un long temps lorsqu'ils l'étaient pour dix ans ou plus, ce temps de dix ans étant appelé en droit *longum tempus*, comme il appert de la prescription de dix ans qui est appelée *prescriptio longi temporis* ».

17. — Cette présomption usuelle de l'ancien droit, expressément constatée par Pothier, explique et justifie toutes les décisions de l'ancien droit, sans qu'il soit besoin d'y voir une contradiction à l'opinion unanime qui donnait à tous les baux à loyer le caractère d'actes d'administration. Les longs baux étaient défendus aux administrateurs parce qu'on les présumait baux à rente, c'est-à-dire constitutifs de droits réels, et par suite aliénations; au contraire, on permettait aux administrateurs les baux de courte durée parce qu'on les présumait baux à ferme ou à loyer.

(1) Pothier : Traité du contrat de louage : 1^{re} partie, sect. I, art. 4 n° 27.

18. — Cette distinction par présomption ne modifiait en rien le caractère des baux à ferme ou à loyer suivant leur durée : elle proclamait au contraire qu'ils étaient toujours des actes d'administration ; c'était simplement un moyen, en l'absence de mention spéciale aux contrats, de les reconnaître, de les discerner des baux à rente constitutifs de droits réels.

19. — Lorsque les baux de longue durée ne pouvaient pas tomber sous le coup de cette présomption légale, par exemple lorsqu'ils étaient nommément qualifiés à l'acte constitutif de baux à loyer ou à ferme, et passés comme tels, ils restaient toujours permis aux administrateurs. « Si les parties, dit Pothier (1) avaient expressément déclaré par le bail qu'elles n'entendaient faire qu'un simple bail à loyer ou à ferme, le bail, quoique fait pour un temps plus long que celui de neuf ans, ne sera réputé qu'un simple bail à ferme ou à loyer entre les parties contractantes. Pareillement, quoique les baux à vie soient présumés tenir plutôt de la nature des baux à rente que des baux à loyer ou à ferme, et renfermer une constitution d'usufruit, néanmoins on peut faire aussi de simples baux à loyer ou à ferme d'héritages pour le temps de la vie du locataire ou du fermier ou pour le temps de celle du bailleur. »

Et plus loin, Pothier, sans établir de distinction suivant la durée du bail, ajoute, dans un passage que nous avons déjà cité (*supra* n° 2) « Les tuteurs et autres administrateurs peuvent faire des baux à ferme ou à loyer des biens dont ils ont l'administration, et ces baux sont valables pourvu qu'ils soient

(1) Pothier: *ibid.*,

faits sans fraude (1) ». Argou (2) indique dans le même sens, sans restriction de durée, ce principe de la liberté des baux à loyer dans l'ancien droit coutumier. « Il n'y a point aussi de doute, dit-il, que les personnes qui ont l'administration et même la jouissance des biens dont ils (*sic*) ne sont pas propriétaires, puissent faire des baux à ferme de ces biens. »

La jurisprudence des Parlements, signalée et citée par M. Wahl (3) confirmait encore ces principes et annulait ou validait les longs baux des administrateurs suivant que ces baux étaient à rente ou à loyer, constituaient ou ne constituaient pas des droits réels.

20. — Les dispositions restrictives de la législation, comme l'article 227 de la coutume de Paris, n'étaient en conséquence que des mesures exceptionnelles prises dans des cas particuliers, pour des provinces déterminées, alors que dans d'autre cas et dans d'autres provinces, à Blois, par exemple (4), on ne les acceptait pas ; ce n'était donc pas la formule d'un principe général de l'ancien droit ; de même l'opinion des auteurs que nous avons citée au N° 11 constituait simplement l'expression d'un système analogue à celui que nous trouvons chez les commentateurs du Code civil sur les baux d'administration.

21. — En réalité, dans le droit coutumier les baux de longue durée à loyer ou à ferme restaient des actes d'administration, et ce n'était pas la longueur du bail, mais sa nature expresse ou présumée de

(1) Pothier : *Traité du contrat de louage*, n° 44.

(2) Argou : *ut supra*, tome II, liv. 3 chap. 27, page 266.

(3) Albert Wahl : *ut supra*, n° 2, page, 8.

(4) Argou : *ut supra*, tome II, liv. 3, chap. 27, page 267.

bail à rente, c'est-à-dire d'acte de disposition qu'avait en vue la majorité des coutumes et des auteurs qui les défendaient aux administrateurs en dehors de toute prohibition spéciale de la loi.

22. — Les personnes investies du droit d'administrer, sous l'ancienne législation comme sous la nouvelle, ne pouvaient faire des baux à ferme ou à loyer qu'à la condition, suivant l'expression de Pothier (1), d'agir loyalement et sans fraude : *fraus omnia corrumpit*. Des baux engageant l'administré au profit de l'administrateur ne sauraient être acceptés, aussi étaient-ils rigoureusement défendus. Il faut, disait Argou (2), qu'il n'y ait ni dol, ni fraude, ni lésion énorme. Il importe, spécifie Pothier (3), que l'administrateur ne retire pas de pot-de-vin, c'est-à-dire, comme le précise Ferrière (4), ne se fasse pas remettre, pour contracter, quelque somme d'argent qui n'aurait pas été portée à l'acte.

23. — Comme la fraude se manifeste surtout dans les baux de longue durée, c'est le plus souvent par elle que s'expliquent les annulations par les Parlements des baux à loyer passés par les administrateurs (5), à vil prix, et dans un intérêt personnel. C'est aussi par l'idée de fraude que se comprend la réduction, à un temps compatible à une bonne administration, des locations faites pour de longues années par les administrateurs arrivés à la fin de leur gestion, dans le but de rendre plus difficile le rôle de leurs successeurs, et sans le moindre souci des intérêts des propriétaires des biens loués.

(1) Pothier : Du louage, n° 41.

(2) Argou : *ut supra*, livre 3, chap. 27, page 267.

(3) Pothier : Coutume d'Orléans : de la communauté, n° 156.

(4) Ferrière : Coutume de Paris, sous l'art. 227, page 34, tome II.

(5) Albert Wahl : *ut supra*, n° 3.

III.

24. — Le Code civil a-t-il pu conserver la présomption de l'ancien droit et, au lieu d'y voir comme dans le droit coutumier une présomption simple pouvant être détruite par la preuve contraire, l'ériger en une règle absolue, inéluctable, par laquelle il interdisait irrémédiablement les longs baux aux administrateurs ? A-t-il pu continuer à présumer baux à rente, mais d'une façon légale et irréfragable (1), ceux excédant une certaine durée ?

25. — Une pareille supposition n'est plus possible dans le droit moderne. Sous le régime du Code civil il n'y a plus deux catégories de baux, la première conférant des droits réels, la seconde créant seulement des droits personnels. Les lois des 3 décembre 1789, 29 décembre 1790, puis les dispositions de l'article 530 du Code civil ont prescrit que les rentes foncières seraient essentiellement rachetables : elles ont supprimé l'affectation de la chose au paiement de la rente et ont permis au possesseur, désormais propriétaire de l'immeuble, de se libérer de son obligation en versant au rentier un capital à la place de la rente (2).

26. — Pour le Code civil, il n'existe donc plus de baux à rente conférant des droits réels, il n'y a

(1) Planiol : *ut supra*, tome II, n° 45, note 1.

(2) Voir à ce sujet l'ouvrage de M. Beaune : *Droit coutumier Français ; la condition des biens*, p. 283.

qu'une seule espèce de baux : ceux à ferme ou à loyer qui ne créent que des droits personnels (1).

27. — L'argument historique et traditionnel, par lequel on explique que le législateur moderne a érigé en principe général, absolu et réglementaire, la présomption ancienne n'est donc pas admissible, puisque la cause de cette présomption n'existe plus aujourd'hui : les longs baux ne pouvant plus être à rente et constituer des démembrements de la propriété.

28. — Des auteurs ont pensé cependant que, bien qu'il n'ait plus ni cause, ni base, ni raison, l'argument historique a conservé en fait toute sa valeur pour justifier la prohibition actuelle des longs baux. D'après eux, c'est en voulant codifier une présomption ancienne, sans s'apercevoir qu'elle n'était plus possible, que les rédacteurs du Code civil ont créé une loi générale qui, pour n'être plus logique, n'en est pas moins obligatoire. « Aujourd'hui sans doute, disent MM. Baudry-Lacantinerie, le Courtois et Surville (2), le bail de plus de neuf ans, l'ancien bail à long terme, ne peut être présumé bail à rente entraînant aliénation, néanmoins *c'est par un souvenir de l'ancienne règle* que le législateur a fixé à neuf ans la durée maxima pendant laquelle un bail passé par un administrateur....devient opposable au propriétaire. »

29. — On a essayé de justifier cette opinion par le Code civil lui-même. Il défend les longs baux aux

(1) Troplong, *ut supra*, tome I, nos 6 à 14, soutient que le bail crée des droits réels au profit du preneur. Mais son opinion est unanimement repoussée par la doctrine et la jurisprudence.

(2) Baudry-Lacantinerie, le Courtois et Surville : Contrat de mariage, tome I, n° 774, note 1.

administrateurs dans les articles 1429, 1718, 595, 481 qui constituent, suivant l'expression de Guillouard (1), « des solutions découlant d'un principe général ». Ces dispositions reproduisent, pour une cause ou pour une autre, des dispositions identiques du droit coutumier ; par conséquent c'est par le droit coutumier qu'il faut les expliquer. Dès lors le principe qu'elles énoncent ne peut être que la présomption ancienne érigée en loi générale.

Tout dans l'ancien droit, dit-on, explique sinon justifie cette décision du législateur moderne ; un examen superficiel des théories des auteurs anciens et des commentaires des coutumes pouvait facilement le tromper. Les passages de Pothier, Ferrière, Lebrun, Denizart, que nous avons cités au N° 11 semblent formels dans leur proscription des longs baux ; ailleurs, au traité du mandat, Pothier spécifie encore : « Les baux pour plus de neuf ans tendraient à l'aliénation et excéderaient les bornes de l'administration » (2). Il est vraisemblable, dès lors, que les rédacteurs du Code aient accepté ces idées sans s'apercevoir que les auteurs ne faisaient allusion qu'au bail à rente, constitutif de droits réels, raisonnaient en vertu d'une présomption qui pouvait être contredite, et n'exposaient pas un principe général applicable aux baux à loyer. (3)

30. — Il est difficile d'accepter, comme explication et justification d'une loi générale douteuse, une raison historique fondée sur une erreur de droit dont on ne trouve nulle part la preuve. Les rédacteurs du

(1) Guillouard : *ut supra*, Louage, tome I, n° 44.

(2) Pothier : Traité du contrat de mandat, n° 148.

(3) Albert Wahl : *ut supra*, n° 3. — Voir aussi sur ce point Baudry-Lacantinerie, le Courtois et Surville, *ut supra*, tome I, note sous le n° 774, loc. cit.

Code civil, qui avaient supprimé les baux à rente, savaient bien que la présomption considérant, sauf preuve contraire, les longs baux comme constitutifs de droits réels n'était plus possible, et ils n'ont pu par suite en faire un principe dominant la matière des baux d'administration.

31. — L'étude des précédents historiques conduit en réalité à une toute autre solution. Le législateur moderne a compris que le bail, exclusivement constitutif de droits personnels, pouvait néanmoins être dangereux, lorsqu'il était de trop longue durée; c'est pourquoi il l'a interdit par les articles 1429, 1718, 595, 481, comme le faisait dans un cas spécial l'article 227 de la Coutume de Paris⁽¹⁾ et les auteurs qui étendaient l'application de cet article aux mêmes cas que ceux visés par le Code ⁽²⁾. C'est par cette raison logique et aussi traditionnelle que l'on doit comprendre les dispositions qui nous occupent et dont l'ensemble a troublé la doctrine. — « Un immeuble loué pour de longues années, suivant Guillouard ⁽³⁾, voit sa valeur vénale notablement diminuée. » « Un bail fait pour vingt ans, à moitié prix de sa valeur sincère, d'après le rapporteur de la loi du 23 mars 1855, enlève la moitié de la valeur de l'immeuble loué » ⁽⁴⁾. « L'administrateur des biens d'autrui, dit M. Wahl ⁽⁵⁾, n'a qu'un intérêt médiocre à assurer un rendement élevé aux immeubles dont il a l'administration, et cet intérêt est souvent susceptible d'être compensé par

(1) Ferrière : Coutume de Paris, tome II, page 35. — Ibid. dictionnaire de droit, V^o Bail.

(2) Davot et Bannelier : *ut supra*, tome V. n^o 581, et auteurs cités sous le n^o 11 *supra*.

(3) Guillouard : *ut supra*, tome I. n^o 47.

(4) Rivière et François : Explication de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription, 2^e appendice, page 187.

(5) Albert Wahl : *ut supra*, n^o 4,

des stipulations secrètes à son profit personnel. » —
« Rarement les longs baux sont de bons actes de gestion indispensables à l'exploitation normale des immeubles (1) ».

32. — La crainte des inconvénients inhérents aux longs baux et une certaine méfiance à l'égard des administrateurs légaux, sentiments qui existaient déjà dans l'ancien droit Français, sont les vraies causes des dispositions du Code restrictives des droits des administrateurs en matière de bail, et ces restrictions ne sont pas l'expression d'un principe tiré de toutes pièces de l'ancienne présomption que nous avons étudiée.

Dès lors, si les articles prohibitifs des longs baux en matière d'administration ne sont pas l'expression légale et définitive d'une simple présomption du droit coutumier, s'ils résultent d'un sentiment de défiance du législateur, justifié par des inconvénients de certains baux à longue portée, le système qui admet les administrateurs à passer librement des baux de toute durée, sauf les interdictions spéciales et formelles du Code, devient historiquement possible, au même titre que tous les autres systèmes.

33. — L'examen des origines qui nous occupent ne nous fournit au surplus la justification d'aucune des théories relatives aux baux d'administration, et même les raisons réelles de la législation que nous venons d'indiquer, sont largement suffisantes pour comprendre également que le Code civil ait défendu les baux de plus de neuf ans, bien que ne concédant aucun droit réel, au mari pour les biens de la femme (art. 1429), au tuteur pour ceux du mineur (art. 481), à l'usufruitier pour les biens dont il a la jouissance

(1) Demolombe : *ut supra*, tome VII, n° 639.

(art. 595), et même ait pu les interdire d'une façon générale, en matière d'administration.

34. — Tous les systèmes sont possibles avec les motifs du Code civil :

I. Les jurisconsultes pour lesquels le législateur, par suite des dangers du long bail « l'a considéré en quelque sorte comme un acte d'aliénation plutôt que d'administration (1) », peuvent s'en prévaloir.

II. Il en est de même des auteurs (2) qui pensent que si les rédacteurs du Code civil ont vu dans le bail, quel qu'il soit, un acte d'administration, ils l'ont interdit lorsqu'il excède neuf ans, en vertu d'une mesure générale, à cause de ses multiples inconvénients.

III. Enfin les juristes pour qui le Code, suivant en cela les principes du droit ancien, laisse aux administrateurs toute liberté de louer, sauf les restrictions législatives, se prévalent aussi de ces causes qu'ils jugent particulières à chaque cas pour lesquels interviennent les articles dont le faisceau sert à créer la loi des systèmes précédents.

35. L'argument historique par lequel on croyait établir dans le droit moderne une défense générale aux administrateurs de passer des baux de plus de neuf ans n'a donc pas la portée qu'on lui donne et ne peut permettre de désigner, parmi les trois systèmes qui se partagent la doctrine et la jurisprudence, quel est celui adopté par le Code civil.

36. — Il faut chercher ailleurs quelle est la volonté du législateur et l'économie générale de ses

(1) Demolombe : loc. cit.

(2) Guillouard, Baudry-Lacantinerie, Planiol, Marcadé : loc. cit.

prescriptions. Il est nécessaire d'être fixé sur ce point, car, suivant la théorie acceptée, le champ des droits des admiuistrateurs en matière de bail sera ou très restreint ou presque illimité. L'étude générale des principes qui apparaissent dans un certain nombre d'articles du Code nous fournira d'abord des renseignements utiles, puis l'examen successif des principaux baux d'administration réglés par le Code civil nous permettra en outre, à un double égard, d'éliminer les systèmes qui ne concordent pas avec ces solutions de la loi et de justifier au contraire celui qui s'harmonise avec elles dans tous leurs cas d'application et dans toutes leurs conséquences.

IV

37. — Nous avons vu (*supra* n° 4) qu'en théorie pure, suivant les expressions d'Aubry et Rau, le bail est constamment un acte d'administration et doit toujours être permis à tous les administrateurs, quelle que soit sa durée. Si les rédacteurs du Code civil ont admis ce principe, on doit en trouver la trace dans le Code, et pouvoir ramener à sa formule les différentes dispositions de la loi. Si, au contraire, ils ont voulu, par une règle générale, proscrire les baux de plus de neuf ans en matière d'administration, comme étant soit des aliénations, soit des actes trop importants et trop dangereux, on doit aussi découvrir cette règle comme l'explication nécessaire et exclusive des prescriptions du Code.

38. — On remarque, en fait, et d'une façon très apparente, dans un certain nombre d'articles du Code civil, l'idée directrice du législateur dans sa réglementation des locations permises aux administrateurs, et le point de départ de toutes ses décisions : c'est toujours un principe qui correspond à celui de la liberté des baux; et qui n'a rien de commun avec les autres opinions divergentes.

39. — On peut citer cinq cas principaux où apparaissent à la fois la concordance du système suivi par le Code civil avec la théorie libérale, et la contradiction de ce même système avec les autres théories restrictives des baux d'administration.

40. — I. En droit civil, le propriétaire sous condition résolutoire ne peut faire d'une façon défi-

nitive que des actes d'administration ; or l'article 1673 oblige le vendeur qui use du pacte de rachat à exécuter les baux passés sans fraude par l'acquéreur, sans distinguer ceux de plus ou de moins de neuf ans. Il reconnaît ainsi formellement que le bail de plus de neuf ans n'est pas un acte d'aliénation, et qu'il n'est pas défendu en principe et d'une façon générale aux administrateurs.

Duvergier, Troplong, Demolombe (1) sont obligés de le constater, ainsi que la Jurisprudence, notamment dans un arrêt très précis du 11 mai 1839 (2), (voir *supra*, N° 83).

41. — II. Les dispositions qui défendent dans certains cas d'administration les baux supérieurs à neuf ans, ne peuvent se comprendre que si l'on suppose ces baux permis en principe : elles seraient contradictoires si le législateur avait considéré ces longues locations comme des aliénations ou des actes excédant l'administration permise. En effet, si de tels baux étaient considérés comme des actes de disposition, ou assimilés à ces actes, ils seraient nuls *ab initio* lorsqu'ils auraient été conclus par un administrateur, et tout le monde, même l'administrateur qui les aurait faits, pourrait en invoquer la nullité. Le Code civil, qui les interdit dans les cas prévus aux articles 1429, 1718, 595, 481, aurait nécessairement dû constater simplement cette nullité, s'il n'avait fait qu'y énoncer des « solutions découlant d'un principe général (3) ». Or il n'en est rien : il se contente simplement de les déclarer réductibles, et encore seulement à la requête de certaines per-

(1) Troplong : du louage, tome II, n° 100. — Duvergier : *ut supra*, tome I, n° 86. — Demolombe : *ut supra*, tome XXV, n° 538.

(2) Cour de Paris, 11 mai 1839. — Dalloz : Répertoire V° Louage, n° 67, note 2.

(3) Guillouard : Louage, tome I, n° 44.

sonnes déterminées, ce qui suppose expressément qu'ils sont valables en principe et que les textes qui les visent sont dérogatoires et exceptionnels (1).

42. — III. La spécialité de l'article 1718 indique nettement que les rédacteurs du Code n'ont pas entendu défendre d'une façon réglementaire les longs baux aux administrateurs.

En effet, s'ils avaient voulu les proscrire par une mesure de principe, ils l'auraient fait dans une disposition générale, au titre du louage, et l'article 1718, par sa place au chapitre du bail, était tout particulièrement désigné pour édicter une pareille prohibition. Or cet article ne contient aucune règle générale, il est spécial, et se contente d'étendre aux biens des mineurs les règles des baux des biens de la femme mariée, proclamant ainsi, d'une façon implicite, mais formelle, que, dans chaque cas de bail d'administration, il faut une disposition distincte pour que ceux de plus de neuf ans soient interdits aux administrateurs.

43. — IV. Le législateur, dans la loi du 23 mars 1855 sur la transcription, a expressément reconnu que, dans l'économie générale du Code, les baux de longue durée n'étaient pas des actes de disposition ou, ce qui revient au même, assimilés à ces actes. Il soumet à la transcription les baux de plus de dix-huit ans. Mais, au cours des travaux préparatoires, le rapporteur de cette loi, M. de Belleyrne, dans son rapport et dans la discussion au corps législatif (2 et 3),

(1) Albert Wahl : *ut supra*, n° 5.

(2) Rivière et François : *ut supra*, 2^e appendice, page 163. *Moniteur universel*. Corps législatif, annexe I, page XXXIV, supplément 31 mai 1854, n° 234.

(3) Rivière et François : *ut supra*, 2^e appendice, page 187. *Moniteur universel*, 10 janvier 1854, séance du 17 janvier du Corps législatif.

n'a jamais essayé de justifier cette décision par une prétendue règle générale qui en ferait, suivant le Code, ou des aliénations ou des actes analogues excédant le droits d'administration et, en tous cas, différents des baux inférieurs à neuf ans. Il a souligné, au contraire ce fait : « que la publicité donnée aux baux est une invasion faite dans le domaine des droits personnels... et que la fixation de la durée des baux... soumis à la transcription *à nécessairement quelque chose d'arbitraire*, mais est nécessaire : car un long bail peut cacher une fraude et causer un préjudice considérable à un acquéreur en exerçant une influence notable sur la valeur de la propriété. »

N'est-ce pas la reconnaissance implicite que, dans la législation moderne, le bail, si long qu'il soit, reste un acte d'administration, que les mesures qui l'assimilent à des actes de disposition sont *arbitraires*, dictées par des intérêts spéciaux, et non des conséquences *obligatoires* et nécessaires d'un principe de droit civil ?

44. — V. Tous les auteurs, même ceux qui admettent les systèmes opposés au principe de la liberté des baux, acceptent sans discussion que les administrateurs puissent, conformément à leurs pouvoirs, prendre à bail sans limitation de durée. « Celui qui a le pouvoir d'administrer, dit Guillaouard (1) pourra prendre à bail des immeubles pour une durée de plus de neuf ans, alors même qu'il lui est interdit par une disposition du Code de consentir des baux de cette durée. Les termes mêmes des articles 1429, 1718, 481 ne permettent pas d'en douter. »

Une pareille solution implique fatalement que le bail est toujours *permis* en principe et qu'il faut entendre restrictivement les décisions qui les défen-

(1) Guillaouard : *ut supra*, tome I, n° 48.

dent dans des cas spéciaux, car, s'il était prohibé d'une façon générale par le Code, à cause de sa nature ou en considération de sa gravité, lorsqu'il dépasse neuf ans, il serait dans ce cas défendu à l'administrateur, quel que soit le rôle qu'il y joue, comme preneur aussi bien que comme bailleur.

45. — L'esprit du Code civil, et l'idée directrice de ses rédacteurs en matière de baux d'administration, apparaissent ainsi d'une façon expresse ou virtuelle, mais avec netteté et précision. Si, en outre, le principe qu'ils consacrent dans quelques cas se retrouve dans toutes les solutions, dans toutes les réglementations relatives aux locations conclues par les administrateurs, il ne sera pas douteux que la liberté des baux ait été admise en notre matière par le législateur moderne, conformément à la nature du bail à ferme et aux précédents historiques.

46. — Nous allons examiner en conséquence les divers articles du Code qui ont trait aux droits des administrateurs en matière de bail, et nous verrons si ces décisions législatives peuvent être envisagées comme des conséquences d'une règle générale interdisant les longs baux, ou des restrictions au principe de liberté en matière de bail.

Nous essaierons de démontrer que, dans chaque cas d'administration, les règles édictées par le Code civil s'expliquent tout naturellement à l'aide du principe de la liberté des baux, que les conclusions de la doctrine et de la jurisprudence ne sont que les suites logiques de ce principe, et que tous les autres systèmes, pour cadrer et rester en harmonie avec la loi, sont obligés à des concessions et à des contradictions qui les condamnent. Ce sera la preuve la plus longue, mais la meilleure, parce qu'elle contiendra à la fois, en elle-même, la justification absolue d'un système, et la condamnation des systèmes rivaux.

DEUXIÈME PARTIE

DES DIFFÉRENTS BAUX D'ADMINISTRATION

I.

Baux passés par les envoyés en possession provisoire des biens de l'absent.

47. — M. Goldschmidt (1) divise les actes d'administration en deux classes : ceux faits par les administrateurs de leur propre patrimoine, et ceux passés par les administrateurs du patrimoine d'autrui. L'envoyé en possession provisoire figure parmi ces derniers administrateurs, mais avec cette particularité qu'il a des droits éventuels sur les biens dont la gestion lui est confiée ; et, à ce point de vue, sa situation diffère un peu de celle des simples administrateurs du patrimoine d'autrui.

(1) Goldschmidt : Etude sur l'acte d'administration en droit civil Français. Paris 1898, n° 30.

D'après l'ordre des matières du Code civil, l'administration des biens de l'absent est la première qui soit prévue et organisée par le législateur.

48. — Dans l'ancien droit coutumier, l'absence était l'objet d'une réglementation dont les législateurs modernes se sont largement inspirés. On se préoccupait déjà de la gestion des biens de l'absent : on lui nommait d'abord un curateur⁽¹⁾, puis, comme le disait Pothier⁽²⁾, « ses parents en degré de lui succéder étaient mis en possession de son patrimoine ». Cet envoi en possession se faisait à l'expiration d'un délai variable : quatre ans à Paris ; dix ans à Bordeaux. Les héritiers présomptifs recevaient les comptes du curateur et administraient jusqu'au retour de l'absent ou jusqu'à ce qu'il se fut écoulé cent ans depuis la date de sa naissance, et, dans ce dernier cas, ils étaient investis de sa succession à l'échéance de ce délai⁽³⁾.

49. — Les jurisconsultes de l'ancien droit considéraient l'administration des biens de l'absent comme la cause et la raison de l'envoi en possession provisoire, et, pour eux, cette administration était très étendue parce qu'elle compétait à des personnes susceptibles de devenir propriétaires du patrimoine administré. Au point de vue spécial des baux, ils classaient les envoyés en possession provisoire parmi les administrateurs pouvant faire des baux à

(1) L'ordonnance de 1667 (titre II, art. 8) avait abrogé la nécessité de la formalité de nomination d'un curateur, mais, en fait, les héritiers de l'absent la provoquaient toujours. V. Merlin : Répertoire universel et raisonné de jurisprudence, V° absent, n° VII *in fine*.

(2) Pothier : Coutume d'Orléans : des successions, n° 37.

(3) Davot et Bannelier : *ut supra*, tome II, p. 46, tome VII, p. 270.

ferme ou à loyer des biens dont ils ont l'administration. (1)

50. — Le Code civil, comme le témoigne l'article 112, a été inspiré, en l'espèce, par les mêmes préoccupations. Il donne, par l'article 125, aux héritiers présomptifs envoyés en possession provisoire, une administration très large, qu'il qualifie inexactement de dépôt et dont il pose simplement le principe et les bases. MM. Aubry et Rau, Léon Michel et Goldschmidt (2), en résument exactement les caractères, en disant qu'elle est exclusive de tous les actes qui, en dernière analyse, constituent des dispositions, mais comprend au contraire tous ceux qui, en réalité, ont trait aux revenus de l'absent.

51. — En matière de bail, le Code civil ne contient aucune indication spéciale, il s'en réfère aux principes généraux, et ce silence du législateur, qui veut donner à l'administrateur des biens de l'absent la plus grande latitude, fait présumer qu'il applique simplement le droit commun, parce que celui-ci a toute l'élasticité voulue et comprend tous les baux, actes d'administration quelle qu'en soit la durée.

52. — Les auteurs pour lesquels les baux de plus neuf ans dépassent les pouvoirs des administrateurs et sont analogues à des aliénations, contestent que les envoyés en possession provisoire aient une pareille latitude et ils sont obligés, dans ce but, de restreindre la portée de l'article 125 du Code civil.

(1) Pothier : Traité du louage, n° 44.

(2) Aubry et Rau (5^e édit.), tome I, § 153, page 921. — Léon Michel : de l'aliénation des meubles par les incapables et les administrateurs, page 214, n° 85. — Goldschmidt : *op. cit.*, page 234.

53. — Duranton (1), Demante et Colmet de Santerre (2), Laurent (3), Huc (4), dont MM. Baudry-Lacantinerie et Houques Fourcade (5) résument fort bien l'opinion, estiment que l'on ne doit pas s'arrêter seulement aux termes de l'article 125, mais s'inspirer aussi « du but de l'envoi en possession, qui est d'organiser la gestion des biens de l'absent de la façon la plus conforme à l'intérêt de celui-ci et à l'intérêt général, et des principes généraux sur l'étendue des pouvoirs des simples administrateurs. »

54. — Ils en concluent que « si aucune disposition du Code n'est intervenue relativement à la durée et au renouvellement des baux de l'absent par l'envoyé en possession provisoire, celui-ci est néanmoins tenu de se conformer à cet égard aux règles prescrites par les articles 1429 et 1430 du Code civil, par ce motif que ces articles contiennent le droit commun de la matière, puisque, écrits pour le mari qui administre sous le régime de communauté les propres de sa femme, ils sont déclarés applicables au tuteur par l'article 1718, à l'usufruitier par l'article 595, et que le mineur émancipé lui-même, aux termes de l'article 481, ne peut pas passer des baux dont la durée excède neuf ans. N'est-ce pas la preuve que les baux dont la durée est supérieure à ce chiffre ne sont plus considérés comme de simples actes d'administration ? »

55. — Cette argumentation est celle que nous avons

(1) Duranton : *ut supra*, tome I, n° 490.

(2) Demante et Colmet de Santerre : *ut supra*, tome I, n° 163 bis.

(3) Laurent : *ut supra*, tome II, n° 176.

(4) Huc : *ut supra*, tome I, n° 434.

(5) Baudry-Lacantinerie : Précis, tome I, n° 359. — Baudry-Lacantinerie et Houques Fourcade : des personnes, tome I, n° 1126.

déjà vue (*supra* N° 7) et qui fait de l'article 1429 une règle générale, universelle, constituant le droit commun. Nous n'avons pas à la réfuter, car, en l'espèce, elle porte en elle même sa condamnation. S'il a fallu déclarer applicable au tuteur, à l'usufruitier, au mineur émancipé la règle écrite à l'encontre du mari, pour qu'ils y soient soumis, c'est la preuve que ce n'est pas une loi universelle, valable dans tous les cas et en dehors de dispositions spéciales; et, si n'est pas une loi universelle, on ne saurait l'appliquer par extension aux envoyés en possession provisoire.

56. — Quelques auteurs, partisans du principe que les baux de plus de neuf ans dépassent les droits d'administration, ont été frappés par l'étendue des pouvoirs que confère l'article 125 aux envoyés en possession provisoire, et ont admis une théorie mixte, assez analogue aux anciennes distinctions de Pothier, quoique basée sur des raisons bien différentes.

57. — Pothier proscrivait les longs baux, qu'il présumait baux à rente, mais permettait de les faire valider, en prouvant qu'ils constituaient en réalité de vrais baux à ferme ou à loyer (1).

Proudhon, puis Demolombe (2), s'inspirant de l'article 125, qui permet de passer des baux sans aucune réserve, décident, de leur côté, et à d'autres points de vue : « que sans doute, les envoyés en possession provisoire sont de simples administrateurs qui ne ne peuvent aliéner (article 128) et ne doivent faire les baux que suivant les conditions ordinaires et usitées

(1) Voir *supra*, n° 16.

(2) Proudhon : De l'usufruit, tome I, n° 52. — Demolombe : *ut supra*, tome II, n° 105.

dans les contrats de ce genre (articles 1429, 1430, 1718, 595), mais qu'en l'absence de texte général, la question ne saurait être décidée qu'en fait et d'après les circonstances. » En conséquence, les tribunaux d'après eux, peuvent, suivant les espèces, maintenir les baux, même excédant neuf années, s'ils ont été faits de bonne foi et si des motifs légitimes expliquent leur plus longue durée, en un mot, si la présomption légale que de tels baux sont frauduleux peut être écartée par la preuve contraire.

58. — Cette opinion n'est pas plus soutenable que la précédente. Rien, dans le Code, ne permet de supposer que le législateur a frappé d'une présomption légale et générale de fraude tous les baux de longue durée, alors qu'il ne les a interdits que dans des dispositions particulières.

On peut, au surplus, répondre à Demolombe que, si ces baux dépassent les limites du droit d'administration et sont défendus à ceux qui ne peuvent aliéner, ils sont nuls lorsqu'ils sont passés par un envoyé en possession provisoire, et par suite, aucune décision judiciaire ne saurait les valider ; que si, au contraire, ce sont des actes d'administration, ils sont permis aux administrateurs par le fait seul qu'ils ne leur sont pas spécialement défendus, ils sont valables en principe, et n'ont pas besoin d'être ratifiés par les tribunaux.

59. — Si la théorie de Demolombe n'est pas justifiable, elle s'explique cependant. Le législateur, dans l'article 125, donne aux envoyés en possession provisoire, nous l'avons vu, une administration très large qui embrasse tous les actes d'administration : il ne leur interdit pas les baux de plus de neuf ans, comme il le fait dans d'autres cas. Or, comme ces baux sont, sans conteste possible, des actes d'admini-

nistration (voir *supra* nos 35 et suivants), ils doivent, par le fait même, leur être permis. Demolombe, qui l'a compris, les leur défend uniquement en vertu d'une présomption générale de fraude qui peut être combattue en justice, sans se rendre compte qu'il est impossible de créer ainsi cette présomption légale générale avec des prohibitions toutes particulières et toutes spéciales, et conclure du particulier au général, alors que le Code civil n'a pas généralisé.

En réalité, rien dans la législation civile de l'absence n'est contraire, et tout est favorable au système qui permet aux envoyés en possession provisoire de faire librement de longs baux des biens de l'absent « sans être obligés, comme le disent Aubry et Rau (1), après Zachariæ, de se conformer pour la durée aux dispositions restrictives de l'article 1429 du Code civil », parce que, ainsi que l'explique fort bien M. Goldschmidt (2), les baux, quelle que soit leur durée, n'aliènent pas le capital lui-même, mais seulement ce qui constitue le revenu, et se résument à un mode de gestion régulier et normal.

61. — On est par suite fondé à conclure que les droits des envoyés en possession provisoire ne sont pas soumis par le Code, en matière de bail, aux restrictions imposées aux administrateurs des biens de mineurs, de la femme mariée et de l'usufruitier, et que, par suite, ils sont entiers, comme l'a voulu l'article 125, pourvu qu'on les exerce sans fraude.

62. — Sans doute l'administrateur des biens de l'absent peut passer des baux frauduleux, mais le

(1) Aubry et Rau : *ut supra*, V^e édit. tome I, n^o 153, page 921. — Zachariæ, Cours de droit civil Français, tome I, page 304, § 151.

(2) Goldschmidt : *ut supra*, n^o 36.

Code ne présume pas la fraude. Si ces baux ne sont pas sincères et constituent des *dispositions* déguisées, on peut les faire tomber par tous les moyens possibles ; mais il y a loin entre cette situation, où ils sont valables tant qu'ils ne sont pas annulés, et celle où ils seraient inopérants tant qu'ils ne seraient pas validés.

63. — Les recueils de jurisprudence ne signalent aucune décision judiciaire intervenue en l'espèce (1). L'opinion de la pratique semble cependant incliner de plus en plus en faveur de l'opinion libérale, énergiquement appuyée par l'autorité de MM. Aubry et Rau. Les répertoires de Dalloz, qui inspirent la pratique, au moins autant qu'ils s'en inspirent eux-mêmes, reflètent très fidèlement cette évolution des praticiens. Dans le Répertoire (2), édité il y a plus de cinquante ans, Dalloz soutenait énergiquement, et d'une façon presque exclusive, la doctrine restrictive des vieux auteurs, de Demolombe, de Duranton, de Demante, et disait : « Les envoyés en possession provisoire agiront prudemment en se conformant, quant à la durée des baux, aux règles prescrites à ceux qui administrent le bien d'autrui (art. 595, 1429, 1718) ».

Dans le supplément au Répertoire, publié trente ans plus tard (3), Dalloz présente la question sous une forme dubitative, plutôt favorable à la théorie libérale : « Les envoyés en possession provisoire, dit-il, ont le pouvoir de faire en général tous les actes d'administration, notamment le pouvoir de louer les immeubles de l'absent. Mais ce

(1) L'arrêt cité par Huc (tome I, 434) et rapporté par Sirey (1865. 1, 57) concerne le tuteur et n'est pas applicable à l'espèce.

2) Dalloz : Répertoire de jurisprudence, V^o Absence, n^o 295.

3) Dalloz : Supplément au répertoire, V^o Absence, n^o 29.

pouvoir n'est-il soumis à aucune restriction en ce qui concerne la durée des baux et l'époque de leur renouvellement? Ne faut-il pas appliquer ici les règles édictées par les articles 1429 et 1430, lesquels sont applicables en général à tous ceux qui administrent les biens d'autrui?... Nous avons fait connaître la controverse qui s'est élevée sur ce point... MM. Aubry et Rau adoptent l'opinion d'après laquelle les envoyés en possession ne sont pas tenus, au moins en principe et d'une façon absolue, de se conformer aux dispositions de ces articles. »

64. — En résumé, de l'étude des pouvoirs donnés à l'administrateur des biens de l'absent par le Code civil, ni la doctrine, ni la pratique ne sauraient tirer la condamnation de ceux qui voient dans la liberté des baux le droit commun en matière d'administration. N'est-ce pas là la confirmation de l'opinion d'après laquelle la proscription des longs baux, en cette matière, n'est pas un principe universel, une règle générale et absolue du droit civil?

II

**Baux passés par les propriétaires sous
condition résolutoire.**

65. -- Les envoyés en possession provisoire sont appelés éventuellement à devenir propriétaires des biens dont ils ont l'administration. A l'inverse, les propriétaires sous condition résolutoire sont exposés à perdre leur propriété et à voir disparaître rétroactivement les droits qu'ils tiennent de leur titre résoluble.

66. — Il y a, en droit français, un grand nombre de propriétaires sous condition résolutoire, et le législateur s'en occupe dans une foule de dispositions éparses dans le Code. Ce sont, notamment, les acheteurs dont la vente est rescindable pour cause de lésion (art. 1674 du Code civil), ou résoluble pour défaut de paiement du prix (art. 1654) ; les acheteurs à réméré (art. 1659) ; les héritiers pour les biens légués sous une condition suspensive (art. 1041) ; les donataires, par rapport aux biens destinés à revenir au donateur en vertu du droit de retour (art. 951 et suivants) ; les grévés de substitution (art. 1048) ; les acquéreurs sous le coup d'une folle enchère ou d'une surenchère (art. 832, 965, 973, 988, du Code civil, 733 du Code de procédure civile).

67. — Tous ces propriétaires, malgré leurs noms différents, ont une situation analogue ; leurs pouvoirs en matière de bail doivent être semblables :

aussi nous allons les grouper dans une étude commune.

68. — L'examen des principes qui régissent la condition résolutoire, conduit à des formules très nettes. Tant que la condition résolutoire ne s'est pas produite, ils ont les droits des propriétaires incommutables : *Pura emptio*, disait Ulpien, à propos d'une vente résoluble, *sed sub conditione resolvitur* (1). La validité des actes accomplis, d'après Pothier (2), dépend uniquement d'un événement futur et incertain. La condition résolutoire, suivant l'article 1183 § 2 du Code civil, ne suspend pas l'exécution de l'obligation.

69. — Jusqu'à l'échéance de la résolution, le propriétaire peut, en conséquence, faire valablement tous les actes de disposition et d'administration qu'il juge utiles, mais, lorsque son titre est résolu, « les choses, suivant l'expression du législateur, sont remises au même état que si son droit n'avait jamais existé. »

Cette résolution s'opère d'une façon rétroactive « *ut ex tunc* ». Le propriétaire dont le droit disparaît est censé n'avoir jamais été propriétaire, et tous les actes qu'il avait faits en cette qualité disparaissent aussi rétroactivement (3).

70. — Quelle est la portée de ces principes en notre matière, et sous le régime du Code civil ?

Leur application doit-elle fatalement enlever aux propriétaires sous condition résolutoire même la

(1) Loi 2 au Digeste : *de in diem addictione*, lib. XVIII, tit. II. — Bufnoir : Théorie de la condition... suivant le droit romain.

(2) Pothier : Des obligations, n° 199.

(3) Aubry et Rau : *ut supra*, 4^e édit., tome IV, p. 122.

possibilité de faire, *pendente conditione*, d'une façon définitive et valable, les actes d'administration, et en particulier les baux ; ou au contraire leur laisse-t-elle quelques pouvoirs définitifs, pratiquement nécessaires ?

71. — Deux auteurs n'ont pas reculé devant les conséquences les plus extrêmes du principe de la rétroactivité de l'article 1183. M. Laurent (1) et M. Huc (2), dans un système rigoureux et d'une excessive logique, refusent absolument, à tous ceux dont le droit est résoluble la faculté de faire des actes, quels qu'ils soient, même de pure administration, qui puissent produire effet après la réalisation de la condition résolutoire. Ainsi, ils pourront faire des baux de toute durée qui produiront effet, tant qu'ils jouiront de la chose dont ils ont la propriété conditionnelle, mais, lorsqu'ils seront évincés, tous leurs baux tomberont, parce qu'ils seront réputés n'avoir jamais été propriétaires.

72. — Pour MM. Laurent et Huc, il faut être simpliste et s'incliner devant la loi. L'article 1183 est formel, la condition résolutoire échue, met les choses dans le même état que si l'obligation n'avait jamais existé. Pourquoi faire une exception en matière d'actes d'administration quand la loi ne fait pas d'exception ? Tous les droits consentis par le propriétaire évincé doivent disparaître en même temps que le sien propre, en vertu de l'adage « *Resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis* ». Les baux doivent suivre la règle commune, sauf dans les cas formellement exceptés. D'ailleurs le Code civil lui-même en fournit la preuve : en effet, il ne comporte qu'une disposition en la matière, celle de

(1) Laurent : *ut supra*, tome XXV, n° 46 et 383.

(2) Huc : *ut supra*, tome VII, n° 257.

l'article 1673 pour les ventes à réméré, où les baux consentis par l'acheteur doivent être respectés par le vendeur, lorsqu'il exerce son droit. Ce texte est exceptionnel, car il n'aurait pas de raison d'être, et serait absolument inutile, s'il n'était que l'expression du droit commun. Or, comme toute disposition exceptionnelle, par sa nature même, ne peut être étendue au delà des cas qu'elle vise (*Exceptio est strictissimi juris*), dans tous les cas de propriété résoluble, sauf dans le cas de l'acheteur à réméré, les baux, et en général, tous les actes d'administration du propriétaire, tombent lorsque cette condition s'accomplit.

73. — Cette théorie s'inquiète peu des intérêts des tiers et des nécessités sociales : pour elle, si les tiers veulent se mettre à l'abri de ces conséquences nécessaires des principes du droit, ils n'ont qu'à exiger l'intervention concomitante du propriétaire, qui a un droit résoluble, et du propriétaire, qui a un droit éventuel (1), car, pour qu'un acte d'administration soit valable, il faut qu'il soit fait « d'un commun accord par l'un et par l'autre » (2).

74. — Doit-on accepter une semblable opinion sous le régime du Code civil ? Est-ce ainsi que la législation moderne a entendu appliquer le principe de la rétroactivité des conditions résolutoires ?

75. — La majorité des auteurs et la jurisprudence ne l'admettent pas (3). On considère généralement,

(1) Planiol : *ut supra*, tome I, n° 939 *in fine*.

(2) Huc : *loc. cit.*

(3) Toullier : *ut supra*, tome VI, n° 576. — Duranton, tome XVII, n° 134. — Troplong : Louage, tome I, n° 100, pages 283-284. — Aubry et Rau, 4^e édit., tome IV, § 369, page 497. — Guillouard : Louage, tome I, n° 49 et 50. — Planiol : *ut supra*, tome I, n° 988. — Voir également un arrêt de la chambre civile de la cour de cassation du 18 juillet 1854 (Dalloz 1854, 1, 357. — Sirey 1855, 1, 36) qui a sanctionné cette question. — La note de Dalloz sous cet arrêt en explique nettement la portée.

au contraire, comme valables et réguliers les actes d'administration passés par le propriétaire en possession et plus spécialement les baux (1); et les auteurs mêmes qui généralisent les articles 1429 et 1430 du Code civil à tous les administrateurs, accordent au propriétaire dont le droit est résoluble la faculté de faire valablement des baux de plus de neuf ans, opposables à tous après l'échéance de la condition (2).

76. — La raison de cette solution est tirée de nécessités pratiques que le législateur n'a pu méconnaître ou négliger (3). Il est indispensable, en effet, que les biens possédés sous condition résolutoire soient administrés *pendente conditione*, et notamment qu'ils soient loués; or le propriétaire actuel seul peut le faire commodément, et on ne saurait imposer aux tiers la nécessité de mettre en cause le propriétaire éventuel (4). D'ailleurs, on doit présumer, en raison des circonstances, que le propriétaire sous condition suspensive, hors d'état d'administrer lui-même, a donné au possesseur dont le droit est résoluble le mandat tacite d'administrer, et conclure que l'administration de celui-ci engage valablement celui-là, après l'échéance de la résolution (5).

(1) Déjà sous l'ancien droit une opinion nouvelle, signalée par Denizart (V^e Substitution n^o 125) et consacrée par un arrêt du Parlement de Paris du 30 juin 1735, considérait que les baux faits par le grevé n'étaient pas résolubles en même temps que sa propriété.

(2) Troplong: *ut supra*. — Demolombe, tome XXII, n^o 566. — Planiol, tome III, n^o 3321. — Demante et Colmet de Santerre, tome IV, n^o 213. — Baudry-Lacantinerie et Wahl: Louage, tome I, n^o 75.

(3) Dalloz: Répertoire, V^e Substitution, n^o 393.

(4) Demolombe: *ut supra*, tome XXV, n^{os} 464, 537 et 538.

(5) Planiol: *ut supra*, tome I, n^o 988. — Guillouard: Du louage, tome I, n^o 50.

77. — La doctrine presque tout entière autorise ainsi les propriétaires sous condition résolutoire à faire des baux valables, avec cette particularité que, même les jurisconsultes pour lesquels les baux de plus de neuf ans constituent des actes dépassant les droits des administrateurs, les permettent à ces administrateurs spéciaux.

78. — Troplong (1), après Duvergier (2), a formulé d'une façon fort ingénieuse cette solution qu'il juge exceptionnelle. L'article 1673 du Code civil n'est, d'après lui, que l'application à un cas particulier de propriété résoluble, d'un principe général qui domine la matière. « Avant l'accomplissement de la condition, dit-il, le détenteur est propriétaire; il a donc pu faire tous les actes d'administration qui rentraient dans l'exercice légitime de son droit; la résolution qui vient plus tard ne saurait atteindre ces actes lorsqu'ils ont été faits de bonne foi... Un bail à long terme n'excède les bornes d'une administration saine qu'autant qu'il émane de celui qui administre notoirement pour autrui. Mais le propriétaire ne sort pas du cercle de la simple administration de ses biens quand il les afferme pour dix ans, vingt ans. C'est même ce qu'un intérêt bien entendu conseille souvent de faire à un père de famille diligent ».

79. — Demolombe (3) excepte de l'effet rétroactif des conditions résolutoires tous les actes d'administration : c'est d'après lui chose évidente pour des motifs d'intérêt privé et d'intérêt public : les baux subsistent notamment en matière de substitution lorsqu'ils ont été faits par le grevé, et sont obliga-

(1) Troplong : Louage, tome I, n° 100, page 283.

(2) Duvergier : *ut supra*, tome I, n° 86.

(3) Demolombe : *ut supra*, tome XXV, n° 538.

toires même s'ils ont été passés pour plus de neuf ans, à condition toutefois de ne pas constituer une sorte d'aliénation qui dut être soumise à la transcription, c'est-à-dire excéder dix-huit ans (1).

80. — Baudry-Lacantinerie et Wahl (2), comme Troplong, considèrent qu'on doit généraliser l'article 1673, car la situation de tous les propriétaires sous condition résolutoire étant semblable à celle visée dans cet article, on doit, dès lors et par le fait même, leur appliquer la même solution : quant à la durée des baux permis, l'opinion de M. Wahl prévalant sur celle de M. Baudry-Lacantinerie (3) (*supra*, N° 54), ils estiment qu'elle est illimitée puisqu'il n'y a pas de disposition limitative en la matière; car, pour que les longs baux fussent interdits, il faudrait qu'une fiction légale les fit considérer comme frauduleux (article 1673 du Code civil), or cette fiction légale n'existe pas en la matière.

81. — Laurent (4) qui, en matière de résolution fait exception aux rigueurs de ses principes en faveur de la substitution, donne cependant, au sujet des baux du grevé, une solution conforme à la conception commune des longs baux, à laquelle les autres auteurs ont fait échec. « Par l'effet de l'ouverture de la substitution, dit-il, les actes de disposition tombent. Quant aux baux de plus de neuf ans, ils ne sont pas opposables aux substitués, parce qu'ils revêtent le caractère d'actes de disposition, en ce sens qu'ils excèdent les pouvoirs de l'administrateur qui n'est pas propriétaire incommutable. »

(1) Demolombe, *ut supra*, tome XXII, n° 566.

(2) Baudry-Lacantinerie et Wahl : Louage, tome I, n° 83 et 104.

(3) Voir Baudry-Lacantinerie : Précis, tome I, n° 359. — Baudry-Lacantinerie et Hougues-Fourcades : Des personnes, tome I, n° 1135.

(4) Laurent : *ut supra*, tome XXV, n° 45.

82. — Guillouard (1) permet les baux aux propriétaires dont le droit est résoluble en se fondant sur l'intérêt public, et sur un mandat tacite de propriétaire éventuel. Mais il n'autorise que les baux de moins de neuf ans, et admet que les baux plus longs sont frappés d'une nullité relative analogue à celle de l'article 595 du Code civil.

83. — La jurisprudence s'accorde avec la majorité des auteurs : elle valide généralement les baux des propriétaires sous condition résolutoire, souvent même lorsqu'ils excèdent neuf ans. Un arrêt de la Cour de Paris, du 28 janvier 1841, confirmé par la Cour de cassation le 30 mars 1842 (2), pose en principe que, jusqu'à leur dépossession, les propriétaires sous condition résolutoire sont autorisés à faire tous les actes nécessaires à l'administration de leurs immeubles.

Un autre arrêt de la même Cour, du 19 mai 1835 (3), plus formel encore, spécifie que les baux faits par l'adjudicataire d'un immeuble, doivent recevoir leur exécution, nonobstant la résolution du droit de cet adjudicataire opérée par la revente de l'immeuble sur folle enchère. Un arrêt de la Cour d'Orléans du 10 janvier 1860 (4), reproduit la même solution ; un autre de la Cour de Paris du 11 mai 1839 (5), très net et très formel, décide expressément que les baux faits par le fol enchérisseur, comme ceux faits par les possesseurs analogues, dans les bornes du droit d'administration, doivent être maintenus, même lorsqu'ils sont de longue durée — quinze ans en

(1) Guillouard : Louage, tome I, n^{os} 49 et 50.

(2) Dalloz : Répertoire. V^o Louage, sous le n^o 67.

(3) Dalloz : ibid.

(4) Dalloz, 1860. I., page 374.

(5) Dalloz : Répertoire. V^o Louage, n^o 67, note 2.

l'espèce, de tels baux devant être considérés comme des actes de simple administration. Enfin, un arrêt de la Cour de Liège, du 20 décembre 1851 (1), porte expressément que les baux consentis de bonne foi par un donataire, doivent être maintenus, nonobstant la révocation de la donation pour inexécution des charges.

84. Les quelques décisions de jurisprudence qui interdisent dans ces cas les baux de plus de neuf ans par suite d'une extension, erronée en la matière, des règles de l'article 595 du Code civil, se contentent de donner aux seuls propriétaires sous condition suspensive le droit de les critiquer (2).

85. — Le Répertoire de Dalloz (3) s'efforce, au milieu des arrêts multiples, de dégager une jurisprudence uniforme. Il considère, comme toutes les Cours, que les propriétaires sous condition résolutoire peuvent faire des baux opposables aux propriétaires sous condition suspensive; et il soutient, comme quelques-unes d'entre elles, que ce droit s'étend même aux baux de plus de neuf ans.

On objecte en vain pour Dalloz que la dérogation au principe, suivant lequel, les longs baux dépassent les pouvoirs des administrateurs n'est pas justifiée, en soutenant que le cas du propriétaire dont le droit est résoluble doit être assimilé à celui de l'usufruitier qui, lui aussi, n'administre pas pour autrui, mais pour lui-même, et auquel cependant on doit appliquer en matière de baux les dispo-

(1) Cité dans Dalloz; Nouveau Code civil annoté, sous l'art. 1183, n° 82.

(2) Voir à ce sujet l'arrêt de la Cour de Douai, du 18 mars 1852 Dalloz 1853. II. 20.

(3) Dalloz : Jurisprudence générale. V° Louage, *ut supra*, e Supplément à la Jurisprudence générale : *eadem verbo*.

sitions de l'article 595, car la situation de l'usufruitier n'est pas identique à celle du propriétaire sous condition résolutoire, et que cette différence suffit à expliquer pourquoi on les traite différemment. En effet, dit-il, s'il est certain que l'usufruitier administre pour son propre compte, en vertu d'un droit qui lui est propre, ce droit doit cesser, il peut cesser d'un moment à l'autre. Il n'en est pas de même du propriétaire sous condition résolutoire; il n'est pas certain que son droit doive cesser, il a sur la chose un droit plein. »

86. — Cette généralité d'auteurs et d'arrêts, qui reconnaissent sous le régime du Code civil aux propriétaires sous condition résolutoire le pouvoir d'administrer, et par conséquent de faire des baux quelle qu'en soit la durée, est encore conforme à l'opinion libérale dont nous examinons la valeur. Elle montre que, au moins en la matière qui nous occupe, on considère que le législateur n'ayant pas spécialement interdit les longs baux, il sont permis, pourvu qu'ils soient loyaux et légitimes, (*supra*, n° 21) à tous ceux qui peuvent faire des actes d'administration.

III.

**Baux passés par les héritiers sous
bénéfice d'inventaire.**

87. — L'héritier qui a accepté une succession sous bénéfice d'inventaire devient un administrateur : l'article 803 du Code civil le proclame, et il n'est pas besoin, pour lui donner le droit d'administrer, de déduire ses pouvoirs des nécessités logiques ou pratiques, comme lorsqu'il s'agit des propriétaires sous condition résolutoire.

88. — L'héritier bénéficiaire ressemble aux propriétaires sous condition résolutoire en ce que, ayant accepté la succession échue, et bien que ce soit seulement sous bénéfice d'inventaire, il est héritier, il administre sa propre chose, il est *procurator in rem suam*. Mais il en diffère parce qu'il n'est pas sous le coup d'une éviction conditionnelle (1) ; ses pouvoirs, en conséquence, doivent être plus libres, plus larges et plus entiers. La seule modification qui puisse se produire dans son état juridique c'est la perte de son bénéfice, et il doit se borner à faire des actes d'administration, non parce que ses biens peuvent, d'un moment à l'autre passer en d'autres mains, mais pour conserver la situation privilégiée que lui donne la loi.

(1) Dalloz : Répertoire V^e, Succession, n^o 810. Supplément au Répertoire, *cod.* V^e, n^o 624.

89. — Le bénéfice d'inventaire a été créé par Justinien (1) pour remplacer le mandat d'accepter la succession douteuse, qu'en pratique les créanciers donnaient à l'héritier afin de sauvegarder leurs droits sans compromettre les siens. Les pays de droit écrit l'acceptèrent tel que le droit romain l'avait réglé, mais les pays de coutume lui imposèrent de nombreuses restrictions et des entraves continuelles (2). Le Code civil l'affranchit de toutes les rigueurs de l'ancien droit coutumier et le réglementa dans les articles 793 et suivants du titre des successions.

90. — L'administration de l'hérédité est une des raisons d'être du bénéfice d'inventaire. L'héritier qui en est investi gère, suivant la jurisprudence, comme propriétaire et comme représentant du défunt ; il ne représente pas nécessairement les créanciers de la succession (3) ; mais comme il doit, en vertu de l'article 803 du Code civil, leur rendre compte ; nous pensons, sans entrer dans l'examen des controverses qui se sont élevées sur ce point (4), que sa situation est celle formulée dans cet adage, rapporté par Zachariæ (5) « *Administrat hereditatem tanquam*

(1) Loi 22 au Code, lib. VI, tit. XXX.

(2) Notamment en permettant souvent à un héritier d'exclure le bénéficiaire en acceptant l'hérédité purement et simplement (Pothier : coutume d'Orléans, succession, n° 57. Ferrière, *ut supra*, tome II, p. 394 sous l'art 342. Davot et Bannelier, *ut supra*, t. VI, p. 509) ou en exigeant l'obtention de lettres qui s'expédiaient à la chancellerie du palais et qui devaient être entérinées devant le juge du lieu (Pothier, *ut supra*, n° 45).

(3) Dijon, 29 mars 1897, Dalloz 1898-II-353. Démolombe : *ut supra*, tome XV, n° 228.

(4) Aubry et Rau : *ut supra*, 4^e édit., § 618, p. 418. Laurent, tome X, n° 122. Huc, tome V, n° 232. Baudry-Lacantinerie et Wahl : *ut supra*, tome III, n° 1864.

(5) Zachariæ : *ut supra*, tome IV, p. 353, texte et note 11,

suam, sed in utilitatem quoque creditorum » Aubry et Rau (1) appellent son administration un devoir, et M. Planiol (2) dans une note, sous un arrêt de la cour de Paris du 9 juin 1891, l'explique fort bien en disant que l'héritier bénéficiaire est lié envers les créanciers du défunt par un quasi-contrat synallagmatique, car la loi, qui paralyse l'action des créanciers contre lui, crée en même temps à son encontre le devoir spécial envers eux d'administrer la succession.

91. — En raison même de sa nature, l'administration de l'héritier bénéficiaire est, et doit être très large. Comme le dit fort bien M. Goldschmidt (3), il pourra faire tous les actes qui rentrent dans la gestion d'un bon père de famille, et qui ne sont pas interdits par un texte formel.

92. — En matière de baux, l'héritier bénéficiaire, par la formule même de l'article 803 du Code civil, a les pouvoirs les plus étendus, puisque tous les baux, quelle qu'en soit la durée, sont des actes d'administration.

93. — Le droit ancien, d'ailleurs, était déjà formel en ce sens. Ferrière (4), dans le commentaire de l'article 317 de la coutume de Paris, autorisait, d'une façon générale, l'héritier bénéficiaire à faire des baux à loyer, et à ferme, sans pour cela être tenu comme héritier pur et simple. Davot et Bannelier (5) rapportaient que l'usage du ressort de Dijon était

(1) Aubry et Rau : *ut supra*, tome VI, § 618, note

(2) Dalloz, 1894-II-31.

(3) Goldschmidt : *ut supra*, nos 61 et 62.

(4) Ferrière : coutume de Paris, tome II, sous l'art. 317.

(5) Davot et Bannelier, *ut supra*, tome VI, bénéfice d'inventaire, note 933.

de laisser à l'héritier bénéficiaire le soin de faire les baux, sans aucune distinction. Pothier, de même (1), soutenait que l'héritier bénéficiaire, qui est exclu par l'héritier pur et simple, a été au moins légitime administrateur, et tout ce qu'il a fait jusqu'à ce temps, sans excéder les bornes d'une juste administration, [est valable, « comme sont les baux à ferme qu'il aurait fait des biens de la succession. »

94. — Le Code civil, ne posant dans l'article 803 aucune restriction à l'administration de l'héritier bénéficiaire, entendait suivre les errements de l'ancien régime, d'autant plus qu'il fortifiait ses droits, en enlevant aux autres héritiers la possibilité de l'exclure par une acceptation pure et simple (voir *supra* n° 89, note 3), et lui laissait ainsi la possibilité de faire les baux de toute durée, puisqu'ils sont tous des actes d'administration.

95. — La plupart des auteurs l'ont compris ainsi : Troplong (2) permet les longs baux aux héritiers bénéficiaires, bien qu'il étende aux administrateurs des biens de l'absent les prohibitions des articles 1429 et 1430 ; car, d'après lui, un bail à long terme n'excède les bornes d'une administration sage, qu'autant qu'il émane de celui qui administre notoirement pour autrui. Demolombe (3) enseigne que si, d'après les circonstances, c'est un acte intelligent et utile à la succession de louer ainsi, l'héritier bénéficiaire peut faire des baux de longue durée, sans engager sa responsabilité, bien qu'en principe il soit tenu, en ce qui concerne cette durée, de se conformer à ce que la loi a prescrit pour cette sorte d'actes

(1) Pothier : Coutume d'Orléans. Des droits de succession, n° 62.

(2) Troplong : Du louage, tome I, n° 100.

(3) Demolombe ; *ut supra*, tome XV, n° 254.

aux usufruitiers, aux maris, aux tuteurs (articles 595-1429-1430-1718).

96. — Ces raisonnements, qui ont pour but de permettre aux adversaires de la théorie libérale d'échapper aux conséquences inadmissibles de leur système, confirment encore, en cette matière, tout ce qu'il y a d'exact, de logique et de vrai dans le raisonnement implicite ou explicite de MM. Aubry et Rau (1) Baudry-Lacantinerie et Wahl (2) : les baux sont tous des actes d'administration, les rédacteurs du Code n'ont édicté aucune restriction au droit d'administration des héritiers bénéficiaires, dont ils ont le droit de faire toutes sortes de baux.

97. — Certains auteurs cependant persistent à défendre absolument les longs baux aux héritiers bénéficiaires et s'appuient sur l'autorité de Laurent, de Huc et de Demolombe (3), en refusant d'accepter le tempéramment que nous venons de signaler dans le système soutenu par celui-ci. Fuzier-Herman et Darras (4), ainsi que leur continuateur M. Griffond (5) dans leur Code civil annoté enseignent par exemple que « l'héritier bénéficiaire passe valablement des baux relativement aux immeubles de la succession, pourvu seulement que ces baux ne soient pas consentis pour une durée excédant neuf années » et MM. Bertin, Bloch et Breuillac (6) suivent la même opinion.

(1) Aubry et Rau, *ut supra*, 5^e édit, tome V, § 364 et notes.

(2) Baudry-Lacantinerie et Wahl. Louage, tome I, n° 100.

(3) Laurent : *ut supra*, t. X, n° 142. Huc : *ut supra*. Demolombe : *ut supra*.

(4) Fuzier-Herman et Darras : Code civil annoté sous l'art. 803, n° 14 (13).

(5) Griffond : Supplément au Code civil annoté de Fuzier-Hermann et Darras, sous l'art. 803, n° 17.

(6) Bertin, Bloch et Breuillac : Chambre du Conseil, n° 1181 et 1227,

C'est encore le système préconisé par M. Beudant (1) dans son cours de droit civil Français et par MM. Houques Fourcade et Baudry-Lacantinerie (2) dans leur traité des personnes. Pour ces derniers auteurs, cette prohibition est générale et s'explique parce que les longs baux ne sont plus considérés comme des actes d'administration par le législateur des articles 1718, 595, 481 et 1429. C'est l'application en toute matière, et notamment à l'héritier bénéficiaire, de l'erreur que nous avons déjà réfutée (*supra*, n° 6 et suiv.).

98. — La jurisprudence, bien qu'imprécise sur cette question, semble cependant favorable à la théorie libérale. Nous avons vu (*supra*, n° 83) que, dans un arrêt de la Cour de Paris du 11 mai 1839, elle a déclaré que les baux de longue durée doivent être considérés comme des actes d'administration toujours permis aux administrateurs. Deux jugements de la chambre du conseil du Tribunal de la Seine, des 5 janvier 1830 et 3 avril 1851, rapportés par Bertin (3), ont proclamé que l'héritier bénéficiaire peut seul et sans autorisation faire tous les actes d'administration, et notamment les baux ; mais dans des espèces concernant des baux de courte durée. Un arrêt de la Cour de Paris, du 9 décembre 1864 (4) a statué que la déchéance du bénéfice d'inventaire ne saurait résulter de ce qu'un héritier bénéficiaire aurait passé des baux, qui sont des actes de pure administration, sans faire à ce sujet

(1) Beudant : Cours de droit civil Français : L'état et la capacité des personnes, tome II, n° 878.

(2) Baudry-Lacantinerie et Houques-Fourcade : Des personnes, tome I, n° 1126.

(3) Bertin : Chambre du Conseil, tome II, n° 1231 et jurisprudence, n° 29.

(4) Sirey, 1865-II-42.

aucune distinction, mais en matière de baux inférieurs à neuf ans.

99. — Les successions bénéficiaires peuvent avoir d'autres administrateurs que l'héritier. La pratique admet que, sur la demande de celui-ci, ou sur la requête des créanciers successoraux, les tribunaux peuvent conférer l'administration de l'hérédité à un administrateur judiciaire. Cet usage, vivement critiqué par les auteurs (1), est suivi d'une façon générale, constante et indiscutée. Comme il crée une nouvelle classe d'administrateurs, il est utile que nous examinions leurs droits relativement aux baux des biens dont ils ont la gestion.

100. — En fait, deux cas peuvent se présenter : les pouvoirs de ces administrateurs peuvent être limités par la décision judiciaire qui les nomme, ou au contraire ils peuvent ne pas être déterminés.

101. — En cas de limitation expresse, aucune difficulté ne saurait s'élever : elle lie l'administrateur qui ne peut excéder les droits concédés. Dans cette administration, le tribunal ne peut donner aux administrateurs plus de droits que ceux accordés par le Code aux héritiers bénéficiaires.

102. — Dans l'absence de limitation, M. Planiol (2) enseigne, avec raison, que les pouvoirs de l'administrateur nommé par justice doivent être les mêmes que ceux de l'héritier bénéficiaire.

(1) Laurent : *ut supra*, tome X, n° 124. Demolombe, *ut supra*, tome XV, n° 226. Huc : *ut supra*, tome V, n° 229.

(2) Planiol, *ut supra*, tome III, n° 2128. Note de M. Planiol, sous un arrêt de la Cour de Paris du 9 janvier 1891 (Dalloz 1894-II-81).

103. — La jurisprudence ne paraît pas accepter cette manière de voir : un arrêt de la Cour de Paris, du 30 juillet 1886 (1) décide, d'une façon très formelle que, quels que soient leurs pouvoirs, de tels administrateurs ne peuvent accomplir que des actes urgents d'administration proprement dite; et ne sauraient administrer comme les héritiers bénéficiaires, n'étant pas propriétaires, et au contraire gérant notoirement pour autrui.

Si l'on suivait à la lettre les prescriptions de cet arrêt, les administrateurs judiciaires ne pourraient, en réalité, que conclure des baux d'une durée très modique, ne dépassant pas celle usitée pour les baux sans écrit (2). Toutefois un autre arrêt de la Cour de Cassation, du 19 février 1889 (3), se montre moins rigoureux. L'administrateur judiciaire, d'après cet arrêt, ne fait qu'un acte d'administration n'excédant pas ses pouvoirs lorsqu'il loue pour 9 ans un immeuble de la succession. Il n'indique pas, d'ailleurs, s'il pourrait louer valablement pour un temps plus long; mais si l'arrêtiste de Sirey voit dans cette décision l'application, par voie d'analogie des articles 595, 1429 et 1430 du Code civil, rien de tel ne ressort expressément des motifs ou du dispositif de l'arrêt.

104. — Nous croyons qu'il est plus logique et plus conforme aux principes du droit de suivre l'opinion de Planiol et de décider que l'administrateur judiciaire, dont les pouvoirs ne sont pas limités par le jugement sur requête qui l'a nommé, a les mêmes droits que l'héritier bénéficiaire dans la gestion de l'hérédité; il peut faire tous les actes

(1) Dalloz, 1887-II-37.

(2) Demolombe : *ut supra*, tome XIV, n° 427 bis.

(3) Sirey, 1889-I-26.

d'administration qui ne sont pas interdits à ce dernier, notamment les baux de plus de neuf ans ⁽¹⁾, et cela d'autant mieux que, pour nous, l'héritier bénéficiaire a ce droit, non parce qu'il est propriétaire, mais simplement parce qu'il est administrateur.

105. — L'examen des baux en matière de succession bénéficiaire nous révèle, encore une fois, que rien dans la législation actuelle ne permet de découvrir chez les rédacteurs du Code civil l'intention d'interdire aux héritiers bénéficiaires le droit de conclure les baux de plus de 9 ans. Au contraire, et le système qui fait de la liberté le droit commun en matière d'administration y trouve encore plutôt une confirmation implicite.

(1) Wahl : Note sous l'arrêt de la Cour de Paris du 5 juin 1891, Sirey, 93-II-113. Baudry-Lacantinerie et Wahl : Successions, tome II, n° 1513.

IV.

Baux passés par les usufruitiers.

106. — L'usufruit est un droit réel qui autorise l'usufruitier à user et à jouir, comme le propriétaire lui-même, d'une chose ou d'un droit appartenant à autrui, à la charge d'en conserver la substance (1).

L'usufruitier est donc par suite un administrateur possédant un droit réel sur la chose administrée. Le Code régleme et restreint son administration et la cantonne à celle d'un bon père de famille, mais reconnaît qu'en principe elle est opposable au nu-propriétaire (2).

107. — Le Code civil qui, dans l'article 601, impose à l'usufruitier l'obligation de jouir en bon père de famille, restreint expressément son administration, en matière de baux, dans l'article 595. L'usufruitier a, à cet égard, des pouvoirs beaucoup moins larges que les autres administrateurs dont nous avons jusqu'ici étudié les droits, et vis-à-vis desquels le législateur n'a édicté aucune disposition restrictive.

108. — L'usufruit remonte à la plus haute antiquité (3). En droit Romain, l'usufruitier administrait la chose soumise à son usufruit comme sa propre

(1) Aubry et Rau (2^e édit.), tome II, § 222, note 2.

(2) Demolombe, tome X, n^o 352 *in fine*.

(3) Dalloz: Répertoire V^o Usufruit, n^o 1 et suiv.

chose, mais, à l'origine, ne pouvait céder ni son droit, ni l'exercice de celui-ci : « *Creditur ea cessione nihil agi*, disait Gaius (1) ». Plus tard, tout en maintenant la défense de transmettre ce droit : « *cedendo extraneo nihil agit*, disait Justinien (2) », on lui permit d'en céder l'exercice, le bénéfice (3), mais lorsque l'usufruit, qui reposait toujours sur la tête de l'usufruitier, cessait, l'usage, l'exercice qu'il avait cédé s'éteignait également : il n'avait pu donner au preneur plus de droit qu'il n'en avait lui-même « *nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet* » et les baux consentis par lui tombaient par la résolution de son droit : « *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis.* » .

109. — L'ancien droit coutumier Français suivit les principes du dernier état du droit Romain. Il permit les baux, mais seulement pour la durée de l'usufruit. « Le propriétaire, suivant Lebrun (4), n'est pas obligé d'entretenir le bail fait par l'usufruitier, c'est le cas d'appliquer la règle : *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*. Maxime, ajoutait-il, suivie au pied de la lettre par l'article 179 de la coutume de Blois ». « Les baux faits par la femme douairière et autres usufruitiers, d'après Argou (5), finissent, à Paris, avec le droit d'usufruitier, quoique le temps porté par le bail ne soit pas encore expiré. » « Baux faits par la douairière, disaient Davot et Bannelier (6), sont, en Bourgogne, résolus par sa mort. »

(1) Gaius : Com. II, § 30.

(2) Justinien : Instituts, lib. II, tit. IV, § 3.

(3) Ortolan : Explication historique des Instituts de Justinien tome I, n° 492 *in fine*.

(4) Lebrun : Traité de la communauté.

(5) Argou : Institution au droit français, tome II, page 269.

(6) Davot et Bannelier : *ut supra*, tome VII, page 39.

110. — Malgré l'influence considérable des principes du droit Romain, le droit coutumier fut frappé des inconvénients multiples de cette législation qui, selon Demolombe (1), ne pouvait offrir au preneur qu'une jouissance précaire, ne lui permettant pas d'améliorer les fonds loués, de songer à l'avenir, et portait ainsi un grave préjudice aux intérêts de la société en entravant le développement de l'industrie et de l'agriculture.

111. — Dès le XVIII^e siècle, les auteurs manifestèrent une tendance très marquée à faire fléchir les rigueurs de la législation romaine et à permettre d'opposer, dans une certaine mesure, au nu-propriétaire, après l'usufruit, les baux faits par l'usufruitier.

« Lorsque les héritages sujets au douaire, dit Pothier (2), se trouvent lors de la mort de la douairière loués ou affermés, l'héritier du mari doit laisser jouir les locataires ou fermiers pendant l'année courante qui était commencée, et se contenter à cet égard pour cette année des fermes et loyers. » Ce fut la première atteinte à l'inexorabilité des règles romaines, et les Parlements les sanctionnèrent fréquemment.

112. — Ce fut dans cet état d'esprit de la doctrine et de la jurisprudence que fut fait l'article 595 du Code civil. Les rédacteurs du Code ne voulurent pas laisser aux usufruitiers la pleine liberté de faire des baux ; ils ne voulurent pas non plus les soumettre aux principes rigoureux du droit Romain, et ils appliquèrent, en l'état du droit nouveau, à ces administrateurs les restrictions établies pour le mari à l'égard des biens de sa femme.

(1) Demolombe : *ut supra*, tome X, n° 350.

(2) Pothier : Du douaire, n° 269.

113. — Quelle est la portée de cet article exceptionnel et dérogoire ? Constitue-t-il une mesure de méfiance ou au contraire une disposition bienveillante vis-à-vis de l'usufruitier ?

114. — La généralité des auteurs se rallie à cette opinion : c'est pour Dalloz (1), une innovation heureuse, car les anciens principes paralysaient les transactions.

Troplong (2). Marcadé (3) et Demolombe (4) partagent cette manière de voir, et MM. Baudry-Lacantinerie et Chauveau (5), considèrent aussi, avec une partie de la doctrine, que l'article 595 a pour but de « favoriser la jouissance de l'usufruitier. »

115. — Cette conception de l'article 595 est juste sans doute, si l'on examine seulement le côté par lequel il échappe aux inconvénients de la règle romaine admise dans le droit coutumier, mais elle ne l'est plus, si l'on envisage la législation nouvelle établie par le Code civil, et dont on ne l'admet pas à bénéficier. Les rédacteurs du Code ont accordé aux propriétaires sous condition résolutoire le pouvoir d'administrer, c'est-à-dire de faire valablement, *erga omnes*, tous les actes d'administration, par suite de passer tous les baux (voir *supra* n° 75). Comme eux, l'usufruitier est administrateur de sa propre chose, on devrait donc normalement lui concéder les mêmes pouvoirs. L'article 578 lui donne le droit de jouir comme propriétaire ; il a celui d'administrer d'une façon générale, c'est-à-dire de faire en prin-

(1) Dalloz : Répertoire V^e Louage.

(2) Troplong : Traité du louage, tome I, n° 155.

(3) Marcadé : *ut supra*, tome II, sous l'art. 595.

(4) Demolombe : *ut supra*, tome X, n° 300.

(5) Baudry-Lacantinerie et Chauveau : Traité des biens, n° 526.

cipe tous les actes d'administration, pourvu qu'il agisse en bon père de famille (1). Par conséquent, en restreignant son droit de faire les baux aux seuls baux de courte durée, l'article 595 constitue à son égard une mesure de défiance du législateur.

116. — En réalité les auteurs qui voient dans l'article 595 une mesure de faveur sont ceux qui, frappés par le caractère essentiellement et nécessairement temporaire de l'usufruit, n'accordent pas à l'usufruitier le droit d'administration reconnu aux propriétaires sous condition résolutoire, et estiment que, sans cet article, on rentrerait, en ce qui concerne les baux, dans le droit commun, « qui ne permet pas à celui qui a une jouissance temporaire d'en disposer pour l'époque où elle aura pris fin » (2).

117. — Au contraire, ceux qui admettent comme nous que l'usufruitier a, en principe, comme les propriétaires dont le droit est résoluble, le pouvoir de faire tous les baux possibles, qui sont des actes d'administration, par le fait qu'il est investi par le législateur du droit d'administrer, voient dans la disposition de l'article 595, qui lui enlève la possibilité de faire valablement les baux de plus de neuf ans, une mesure de méfiance et de défaveur (3).

118. — Pourquoi cette mesure restrictive? Est-ce parce que, comme l'a indiqué Dalloz (4), l'usufruitier

(1) Aubry et Rau : *ut supra*, 5^e édit., tome II, page 692.

(2) Baudry-Lacantinerie et Chauveau : *ut supra*, n^o 537. — Troplong : Du louage, n^o 153. — Demolombe : *ut supra*, tome X, n^o 300. — Marcadé : *ut supra*, tome II, n^o 494, sous l'art. 595.

(3) Voir pour le principe Aubry et Rau : *ut supra*, 5^e édit., tome II, § 230, pages 693 et 694. — Planiol, tome I, n^o 1647 *in fine*.

(4) Dalloz : Répertoire, V^o Usufruit.

doit nécessairement perdre son usufruit, et peut le perdre d'un moment à l'autre, alors que les propriétaires dont le droit est résoluble, peuvent espérer conserver toujours leur droit ? Est-ce parce que le législateur a voulu protéger le nu-propriétaire contre des manœuvres par lesquelles l'usufruitier engagerait pour de longues années, sous le couvert d'un bail, les biens dont il n'a que la jouissance afin d'en diminuer la valeur entre les mains de celui qui est appelé à les reprendre ?

Cette dernière solution est généralement admise et peut mieux se comprendre, puisque l'usufruitier, ayant légalement la même administration que le propriétaire pendant la durée de l'usufruit, le Code civil ne semble pas tenir compte du caractère temporaire de son droit.

119. — La cause de l'article 595 nous paraît être, en définitive, une présomption de fraude. Cette présomption de fraude, nous le verrons, est celle qui a inspiré les dispositions analogues des articles 1718, 1429 et 1430, auxquels renvoie l'article 595. « La loi, comme le dit M. Wahl (1), a tout au moins supposé que les baux du tuteur et du mari sont suspects. » Le tuteur, dit Demolombe (2), ne peut faire que les baux qui n'excèdent pas neuf ans. Telle est la règle en général imposée à ceux qui louent le bien d'autrui, règle qui a pour but de prévenir l'abus possible des pots-de-vin et surtout d'empêcher que la jouissance du propriétaire ne soit engagée pour trop longtemps dans l'avenir. » « Sous prétexte de favoriser l'usufruitier, disent Baudry-Lacantinerie et Chauveau, il ne faut pas sacrifier le droit du propriétaire (3) ».

(1) Albert Wahl : *Revue trimestrielle*, *ut supra*, page 13.

(2) Demolombe : *ut supra*, tome VII, n° 639.

(3) Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *ut supra*, n° 526.

120. — Cette explication de l'article 595, qui en fait un article de méfiance, nous paraît seule conforme aux principes du droit civil, et elle a des conséquences pratiques très importantes. Si l'article 595 est une disposition restrictive, une mesure exceptionnelle et de défaveur, comme il faut l'interpréter d'une façon étroite et limitative, on doit, en dehors des cas qu'il prévoit, appliquer les principes libéraux auxquels il fait échec, c'est-à-dire la liberté en matière d'administration. Si, au contraire c'est une disposition de pure faveur, il faut, hors les cas qu'il prévoit, retomber sous l'empire de la règle romaine, et non seulement restreindre à la seule durée de l'usufruit tous les actes d'administration qui ne sont pas expressément permis, mais encore appliquer la maxime « *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis* », à tous les propriétaires sous condition résolutoire qui ne sont pas expressément autorisés à faire des baux. Or nos contradicteurs eux-mêmes reculent devant cette dernière conséquence de leur opinion et en dépit des principes, étendent par voie d'analogie l'article 595 exceptionnel et de droit étroit à d'autres administrateurs que ceux pour lesquels il est fait (voir *supra*, n° 75 et suivants). C'est d'après nous une preuve nouvelle que l'article 595 est vraiment un article de méfiance et de défaveur, et que le droit commun est la liberté d'administrer.

121. — Quelle est la conséquence légale de l'inobservation des règles prescrites dans l'article 595 ? Est-ce une nullité absolue ou au contraire une nullité toute relative ? Quel doit être, le sort des baux passés par l'usufruitier ?

Duranton (1) et Laurent (2) soutiennent que ces baux sont radicalement nuls et que tous les intéressés peuvent se prévaloir de cette nullité. Pour eux l'article 595, qui concède aux usufruitiers, par dérogation au droit commun formulé par la maxime « *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis* » le pouvoir de passer des baux, spécifie qu'ils devront se conformer pour leur durée et leur renouvellement aux règles des articles 1429 et 1430. Il ne fait rien de plus, il ne leur applique pas, notamment les autres dispositions de ces articles, car, si il l'eût voulu, il n'aurait pas manqué de l'indiquer explicitement, comme il l'a fait dans l'article 1718, en généralisant les mêmes articles 1429 et 1430 aux biens des mineurs. Or la mesure exceptionnelle de l'article 595 est de droit étroit, et ne peut être étendue au-delà de ses termes. L'usufruitier qui passe un bail de plus de neuf ans, accomplit un acte qu'il n'a pas le droit de faire, qu'il n'a pas qualité pour réaliser ; ce bail dépasse ce qui lui est permis, il est inexistant en vertu du principe romain qui constitue le droit en l'espèce. Ce ne peut être, en définitive, qu'une stipulation pour autrui, et, en vertu de l'article 1103, elle n'engendre aucun lien de droit.

122. — Cette théorie, très logique, est une des conséquences naturelles de l'opinion qui fait de l'article 595 une disposition de pure faveur et qui n'admet pas, qu'en droit commun, sous le régime du Code civil, les usufruitiers soient administrateurs, avec la pleine liberté de faire, sauf défense expresse, tous les actes d'administration. Ses partisans s'en tiennent encore de nos jours aux rigueurs des principes romains.

Ces solutions sont combattues par presque tous

(1) Duranton : *ut supra*, tome IV, n° 587.

(2) Laurent : *ut supra*, tome VI, n° 461.

les auteurs et repoussées par la jurisprudence. On relève contre elles de nombreux griefs : elles méconnaissent les droits d'administration de l'usufruitier (1) et le mandat tacite d'administrer qu'il tient du nu-propiétaire en ce qui concerne les baux (2); elles donnent à l'article 595 une interprétation étroite qui n'est pas conforme à l'esprit de la loi (3).

123. — On admet presque unanimement que le bail de plus de neuf ans passé par l'usufruitier est frappé seulement d'une nullité relative pour la sauvegarde des droits du propriétaire. On lui applique, dans leur ensemble, les dispositions des articles 1429 et 1430 du Code civil : le nu-propiétaire peut seul en invoquer la nullité à l'exclusion de l'usufruitier lui-même et du preneur, et seulement à la fin de l'usufruit. On estime que, par l'article 595, comme par l'article 1718, les rédacteurs du Code ont voulu renvoyer à toutes les règles des articles 1429 et 1430, parce qu'on se trouve en présence d'une situation identique : « L'usufruitier, dit fort bien M. Planiol, a des pouvoirs d'administration analogues à ceux qui appartiennent aux administrateurs du bien d'autrui » et le louage est un acte d'administration normale pour lequel les cessionnaires comme les cédants doivent subir l'effet de leurs engagements réciproques (4).

La Cour de Douai, dans son arrêt du 18 mars 1852 (5),

(1) Aubry et Rau : *ut supra*, 5^e édit. tome II, page 692. — Planiol : *ut supra*, tome I, n° 1647. — Demolombe : *ut supra*, tome X, n° 356. — Demante et Colmet de Santerre : *ut supra*, tome II, n° 427 bis.

(2) Marcadé, tome II, sous l'article 595. — Guillouard : *ut supra*, tome I, n° 50. — Troplong : Louage, tome I, n° 155.

(3) Baudry-Lacantinerie et Chauveau : *ut supra*, n° 537.

(4) Planiol : *ut supra*, tome I, n° 1449. Baudry-Lacantinerie et Chauveau : *ut supra*, n° 530.

(5) Cour de Douai, 18 mars 1852, Dalloz 1853. II, 20.

et le tribunal de la Seine, dans un jugement du 3 décembre 1853⁽¹⁾ ont nettement fixé la jurisprudence dans ce sens.

124. — L'application par la généralité de la doctrine et par la pratique des principes que nous venons d'étudier, a des conséquences multiples que nous pouvons résumer ainsi :

I. La nullité des baux de plus de neuf ans n'est que relative, et consiste seulement dans le droit de les ramener à la durée légale ⁽²⁾.

II. Le nu-propriétaire seul peut les faire réduire au temps qui reste à courir pour la période de neuf ans commencée. Il peut exercer ce droit alors même qu'il serait héritier de l'usufruitier ⁽³⁾.

III. La réduction du bail, en tous cas, ne peut produire effet qu'à la fin de l'usufruit ⁽⁴⁾; soit lorsque cette fin est normale, soit lorsqu'elle est prononcée pour abus de jouissance.

IV. L'usufruitier ne peut jamais faire réduire lui-même à la durée légale un bail de plus de neuf ans qu'il a passé au mépris des dispositions de l'article 595 ⁽⁵⁾, et l'acquéreur de l'usufruit sur adjudication forcée, doit le respecter également s'il a date certaine antérieure à la saisie. Il en est de même de tous ses ayants cause ⁽⁶⁾.

V. Par un bail de longue durée, l'usufruitier lie le preneur vis-à-vis du propriétaire et le preneur ne

(1) Tribunal de la Seine, 3 décembre 1855.

(2) Demolombe : *ut supra*, tome X, n° 352. Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *ut supra*, n°s 528 et 530.

(3) Cassation : 13 avril 1897. Dalloz, 1898. I. 76 et note.

(4) Poitiers, 21 mars 1881. Dalloz 1881. II. 150. Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *ut supra*, n° 529, Orléans, 14 décembre 1851. Sirey, 55. II. 251.

(5) Aubry et Rau, *ut supra* (5^e édit.), tome V, page 693. Baudry-Lacantinerie, *ut supra*, n° 533. Marcadé : sous l'art. 595, § 494 note. Laurent, *ut supra*, t. VI, n° 461.

(6) Douai, 18 mars 1852. Dalloz 1853. II. 20.

peut jamais demander à son encontre la réduction du bail (1). C'est, pour MM. Aubry et Rau, un des cas exceptionnels où l'article 1121 admet la stipulation pour autrui (2), et, pour d'autres auteurs c'est la conséquence du mandat tacite d'administrer reconnu à l'usufruitier (3). En tous cas le nu-propiétaire est toujours en droit de bénéficier des baux de plus de neuf ans (4).

125. — Lorsque l'usufruitier a passé des baux d'une durée interdite, le preneur n'a pas de recours contre son héritier, qui peut être en même temps nu-propiétaire et l'évincer. La loi romaine consacrait déjà cette solution en disant : « *Si frutuarius locaverit fundum et decesserit, heredem ejus non teneri ut frui præstet fundum* » (5). Le droit coutumier l'avait suivi (3) et la jurisprudence a déclaré, avec la généralité des auteurs modernes, que les obligations de l'usufruitier, cessant avec son droit, il ne peut le transmettre à ses héritiers nu-propiétaires (6), ou même à ses héritiers quels qu'ils soient (7).

(1) Cassation : Requêtes, 29 janvier 1883. Dalloz 1883. I. 313. Dalloz : Répertoire. V. Usufruit, n° 581. Demolombe, tome X, n° 355.

(2) Aubry et Rau : *ut supra*, tome V, § 230, note 49.

(3) Planiol, *ut supra*, tome I, n° 1689.

(4) Baudry-Lacantinerie et Chauveau : *ut supra*, n° 530.

(5) Digeste : l. XIX, tit. II, locat. conduct. 9, § 1.

(6) Argou : Institution au droit Français, liv. III, chap. XXVII.

(7) Cassation, 13 avril 1897. D., 1898. I. 76 et note. Demante et Colmet de Santerre, *ut supra*, II, n° 227 *bis*. Laurent (t. VI, n° 463) et Baudry-Lacantinerie et Chauveau (*ut supra*, n° 531) n'acceptent pas cette opinion. Pour eux l'obligation de garantie de l'usufruitier passe à ses héritiers, même si ces derniers sont les nu-propiétaires. Ils admettent seulement que les héritiers nu-propiétaires pourraient demander la nullité dans l'hypothèse où aucun recours n'est ouvert au preneur, dans tous les autres cas le preneur a recours contre eux. A l'inverse, une décision de la Cour de Bruxelles, du 4 août 1852, considère comme nulle la clause de garantie imposée par le bail à la succession de l'usufruitier. (Dalloz : Nouveau Code civil annoté, tome I, p. 988, n° 51.)

En effet, l'obligation du bailleur, dans ce cas, s'éteint avec l'usufruit lui-même, et, comme le dit l'arrêtiste de Dalloz, sous l'arrêt de la Cour de cassation du 13 avril 1897, de même qu'il n'a pu laisser à ses héritiers aucun des droits qu'il possédait comme usufruitier, de même ses héritiers ne sauraient être tenus d'aucune obligation qui lui incombait exclusivement en cette qualité.

126. — Doit-on considérer le droit accordé à l'usufruitier par l'article 595 du Code civil comme un droit absolu dont il puisse user et abuser dans toutes les circonstances à l'égard du propriétaire ?

Cette question a fait l'objet d'assez vives controverses, où l'on trouve en présence les deux systèmes rivaux en matière d'abus des droits : celui des législations romaine et révolutionnaire, qui se traduit par l'adage « *neminem lædit qui suo jure utitur* » et celui des codes suisse et allemand qui enseignent que les droits doivent être exercés socialement (1).

127. — La théorie individualiste a été soutenue et appliquée par un arrêt de la Cour de Poitiers, du 29 avril 1863 (2). Cet arrêt affirme que ce qui est permis par la loi est permis dans toutes ses conséquences qui ne sont pas spécialement interdites par un texte législatif, quand bien même les tiers auraient à en souffrir, et décide que, par suite, le bail de moins de neuf ans, même pour un prix vil, lui donnant le caractère d'une libéralité envers le preneur est obligatoire à l'égard du nu-propriétaire après la cessation de l'usufruit, à moins qu'on ne justifie que ce bail soit le résultat de manœuvres frauduleuses exercées à l'encontre de l'usufruitier qui l'a consenti, et sans lesquelles il n'aurait pas contracté, car la vileté du

(1) Louis Josserand : De l'abus des droits.

(2) Poitiers, 29 avril 1863, Sirey, 1863, II, 169 et note.

fermage ne suffit pas à faire présumer le dol, et la lésion n'est pas une cause de rescision en matière de louage, comme en matière de vente (1).

128. — Cet arrêt qui consacre l'abus que l'usufruitier peut faire de son droit en matière de bail, a été combattu par la plupart des auteurs (2) et par la jurisprudence (3). On admet généralement un système tout différent, qui veut que les droits soient exercés d'une manière légitime et honnête, et que, par suite, l'héritier ne fasse pas du sien un usage abusif. Les droits de chacun sont limités par ceux des autres, et spécialement l'usufruitier, qui est obligé à jouir en bon père de famille, doit administrer d'une façon loyale.

129. — Par réaction contre l'opinion manifestée dans l'arrêt du 29 avril 1863, on est tombé dans un autre extrême. On a soutenu notamment (4) que, lorsque un usufruitier consentait un bail à bas prix, et dans une intention libérale, cela suffisait à constituer contre lui une présomption de fraude, et par cela même à permettre d'annuler ce bail désavantageux pour le propriétaire. Ce système nous paraît excessif, et nous préférons celui indiqué par l'arrêtiste de Sirey, sous l'arrêt de la Cour de Poitiers du 31 décembre 1868 (5).

(1) Note sous l'arrêt de la Cour d'Orléans, 31 décembre 1868. Sirey 1869. II. 51.

(2) Proudhon : Usufruit, tome III, n° 1219. Toullier, *ut supra*, tome XII, n°s 408 et 409. Troplong : Louage, tome I, n° 151. Demolombe : *ut supra*, tome X, n°s 351 et suiv. Baudry-Lacantinerie et Chauveau : *ut supra*, n° 528.

(3) Poitiers, 22 mars 1881. Dalloz 1881. II. 130. Orléans, 31 décembre 1868. Sirey 1869. II. 51.

(4) Demolombe : *ut supra*, t. X, n° 354.

(5) Note sous l'arrêt de la Cour d'Orléans : Sirey, 1869, II, 51.

Pour lui, comme pour de nombreux auteurs (1) et la jurisprudence (2), la vilité du prix ne suffit pas, en principe à justifier la demande en annulation du bail passé conformément aux prescriptions de l'article 595; il faut que les circonstances de ce bail établissent qu'il est le résultat d'une fraude concertée entre le bailleur et le preneur et dirigée contre le propriétaire. L'abus de son droit, pour l'usufruitier, n'est pas d'en faire loyalement bénéficier un tiers, mais d'agir vis-à-vis du nu-propriétaire dans un but frauduleux, malhonnête et d'employer son droit à réaliser une injustice (3).

130. — L'article 595 confère à l'usufruitier un droit très étendu dont il peut faire l'usage le plus large, pourvu que cet usage reste loyal et ne constitue pas un abus. Il peut, notamment, dans ces conditions passer tous les baux possibles; la jurisprudence et les auteurs admettent par exemple : 1° Que la modicité des loyers qu'il consent n'est pas une cause suffisante d'annulation (4), l'article 1674 du Code civil n'étant pas applicable en l'espèce, car la rescision pour cause de lésion ne s'applique pas en matière de louage. 2° Qu'il peut faire valablement, à un âge très avancé, et à une époque très rapprochée de son décès, un bail de neuf ans au plus qui soit opposable

(1) Ferrière : Coutume de Paris, sous l'article 227. Troplong : *ut supra*. Toullier, *ut supra*. Proudhon, *ut supra*. Marcadé, *ut supra*, sous l'article 595.

(2) Cassation. 11 mai 1824. Douai, 5 juin 1854. Dalloz 1855, II. 253.

(3) Baudry-Lacantinerie et Wahl : Louage, tome I, n° 89. Caen, 13 juin 1874. Dalloz 1875. II. 212. Orléans, 31 décembre 1868. Dalloz, Répertoire, supplément, V° Usufruit.

(4) Troplong : Louage, n° 154. Marcadé, sous l'article 595, p. 485, note 2. Guillouard : Louage, I, n° 64. Baudry-Lacantinerie et Wahl : *ut supra*. Contra Demolombe *ut supra*, tome X, n° 354.

au propriétaire (1), et renouveler deux ou trois ans à l'avance, conformément à l'article 1430 des baux de cette durée.

131. — Au contraire, la jurisprudence et les auteurs enseignent que l'usufruitier abuse du droit qui lui est conféré par l'article 595 et que le bail peut être annulé, s'il est fait méchamment, pour un prix vil, de concert avec le preneur, dans le but de nuire au nu-propriétaire, et pour faciliter au locataire l'acquisition des biens loués en en dépréciant la valeur (2). Dans ce cas le nu-propriétaire est en droit d'attaquer le bail à la fin de l'usufruit, ou même de suite, s'il lui cause un préjudice immédiat : par exemple s'il a pour but de l'empêcher de vendre sa nu-propriété (3). Mais, dans cette dernière hypothèse, le bail annulé continue à produire ses effets entre le preneur et l'usufruitier jusqu'à la fin de l'usufruit (4).

132. — Pour justifier ces solutions, et interdire à l'usufruitier d'abuser du droit que lui confère l'article 595, on invoque communément trois arguments différents qui ont plus ou moins d'importance pour les auteurs suivant qu'ils admettent la règle « *Resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis* » comme droit commun, ou qu'ils acceptent au con-

(1) Demolombe : *ut supra*, n° 354 bis. Troplong, *ut supra*. Baudry-Lacantinerie et Wahl : Louage, *ut supra*, Guillouard, *ut supra*. Douai, 5 juin 1854. Dalloz 1855. II. 253. Cassation, 14 mai 1854. Dalloz, Répertoire. V° Louage, n° 98.

(2) Cour d'Orléans : 31 décembre 1868. Sirey, 1869-II-51. — Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *ut supra*, n° 528. — Baudry-Lacantinerie et Wahl : Louage, n° 89. — Dalloz : supplément au Répertoire, V° usufruit.

(3) Poitiers, 22 mars 1881 : Dalloz : 1881-II-150.

(4) Poitiers, *ut supra*. — Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *ut supra*, n° 528, *in fine*.

traire le pouvoir d'administrer librement les biens soumis à l'usufruit comme principe général en la matière.

133. — Suivant certains auteurs [1], le bail fait frauduleusement à un tiers pour porter préjudice au nu-propriétaire, n'est pas un bail de la nature de ceux permis exceptionnellement et par mesure de faveur par l'article 595, donc il est défendu ; ce n'est pas en effet un acte d'administration comme ceux que le législateur a eus en vue lorsqu'il a fait cet article, c'est une véritable aliénation à titre gratuit de fruits à recueillir après l'usufruit. De plus, ces fruits dont l'usufruitier dispose, ne lui appartiennent pas, il n'a pas le droit de les donner. Ainsi, de toutes façons, son acte est nul 1^o parce qu'il échappe à l'exception établie par l'article 595, seulement en matière de baux, actes d'administration ; 2^o parce que c'est, au moins pour partie, une aliénation à titre gratuit de la chose d'autrui.

134. — Pour d'autres auteurs [2] le bail frauduleux est condamné par l'article 1673 du Code civil. La situation de l'acheteur à remère et de l'usufruitier sont analogues : tous deux sont propriétaires sous condition résolutoire, on doit les traiter de la même façon. Or l'article 1673 dispose « que le vendeur à remère est tenu de respecter les baux passés par l'acheteur s'ils sont faits sans fraude ». On doit donc conclure que, dans les deux cas analogues les baux frauduleux, aussi bien de l'usufruitier que de l'acquéreur à remère, doivent être annulés sur la demande du propriétaire ou du vendeur.

1 Ce système a été soutenu dans la note de Sirey sous l'arrêt précité de Poitiers du 29 avril 1864 : 1864-II-149.

2 Note sous l'arrêt de la Cour de Caen du 23 juin 1874. Dalloz, 1875-II-512. — Baudry-Lacraminière et Wahl : Louage, n^o 89.

135. — L'arrêt de la Cour de Caen du 23 juin 1874 développe, dans ses motifs, un troisième et nouvel argument, L'article 595, selon cet arrêt, confère à l'usufruitier un mandat de souscrire des baux ; or ce mandat n'oblige le mandant qu'autant que l'usufruitier en a usé en bon père de famille, comme le prescrit l'article 601 du Code civil. Si, au contraire, il insère dans les baux des clauses insolites et préjudiciables au propriétaire, ou s'il concède ces baux à un prix évidemment inférieur à la valeur réelle des immeubles, et si le fermier ou locataire est complice de ces divers agissements, l'usufruitier ayant excédé ses pouvoirs de connivence avec le fermier ou locataire, les actes faits par lui doivent être annulés en vertu de l'article 1988 du même Code (1).

136. — En résumé, l'abus est proscrit, car il suppose l'intention frauduleuse qui, par elle-même, vicie tous les baux des usufruitiers, et jamais l'article 595 ne peut être appliqué dans le but de préjudicier aux droits du propriétaire. Mais la fraude prend des formes multiples, et la découvrir est une question de fait, laissée à la sagesse des tribunaux.

137. — Le preneur qui connaît la situation de l'usufruitier et se prête à la fraude, n'a aucun recours contre son bailleur après l'annulation du bail. Il n'a de recours que dans le cas, déjà prévu dans l'ancien droit coutumier (2), où l'usufruitier l'aurait trompé, et se serait donné comme propriétaire (3).

(1) Arrêt précité de la Cour de Caen du 23 juin 1874 et note. L'arrêtiste critique les motifs de cet arrêt et notamment l'analogie plus ou moins exacte que la Cour de Caen établit entre l'usufruitier et le mandataire. Voir à ce sujet Planiol : *ut supra*, tome I, n° 1689.

(2) Argou : Institution au droit Français, liv. III, chap. XXVII.
— Pothier : Du douaire, n° 269, *in fine*.

(3) Arrêt de la Cour de Paris, 7 mars 1844. — Dalloz : Répertoire, V° louage, n° 62.

138. — Les anciens auteurs citent fréquemment un cas de fraude qui ne permet plus, comme autrefois, d'annuler les baux de l'usufruitier : c'est la réception de pots de vin par le bailleur lors de la passation du bail. Les jurisconsultes de l'ancien régime étaient très sévères à l'égard de cette pratique, et déclaraient nuls les baux conclus dans ces conditions (1). Les commentateurs du Code civil, sauf Troplong (2), se contentent d'enseigner que, à moins de circonstances exceptionnelles de fraude, les baux avec pots de vin sont valables. Mais les pots de vin doivent être considérés comme faisant partie intégrante des loyers et fermages, et doivent être répartis également sur toutes les années du bail. C'est un élément du prix, et les usufruitiers ou leurs héritiers peuvent garder les pots de vin au prorata de leur jouissance, en vertu de l'article 586 du Code civil (3). La jurisprudence a définitivement adopté cette opinion (4).

139. — L'usufruitier doit respecter les baux faits avant son usufruit, quelle que soit leur durée (5), mais il peut les résilier, soit judiciairement, soit d'accord avec le preneur, aussi bien que ceux qu'il a passés lui-même. La jurisprudence lui reconnaît formellement ce droit parce que la résiliation

(1) Argou : *ut supra*. — Pothier : *ut supra* — Ferrière : Coutume de Paris, sous l'art. 227. — Pothier : Coutume d'Orléans, de la communauté, V° 156.

(2) Troplong : Louage, n° 154.

(3) Proudhon : *ut supra*, tome II, n° 999 — Toullier : *ut supra*, tome XII, n° 408. — Demolombe : *ut supra*, tome X, n° 353. — Laurent, tome VI, n° 463. — Aubry et Rau (5^e édit.), tome II, n° 230, note 47.

(4) Aix, 4 août 1894. Cassation, 20 juillet 1897. — Dalloz, 1899, I, 17 et note.

(5) Aix, 30 novembre 1863. Dalloz, 1864, tome II, 47.

des baux, quels qu'ils soient, est un acte de simple administration, même lorsque ces baux ont été conclus avant l'usufruit pour quinze ou vingt ans, et, par conséquent n'auraient pu être faits par l'usufruitier (1). MM. Baudry-Lacantinerie et Chauveau (2) expliquent que cette faculté ne peut pas produire d'inconvénient, lorsqu'elle est faite sans fraude, car, en résiliant le bail et en en faisant un nouveau obligatoire pour la période de neuf ans en cours au moment de l'extinction de l'usufruit, la loi est respectée, puisque le point de départ du nouveau bail n'est pas reculé à l'expiration de l'ancien contrat qui disparaît pour lui faire place. Résilier le bail conclu avec un mauvais fermier, comme le dit Troplong (3), c'est administrer en bon père de famille.

140. — L'article 1430, auquel renvoie l'article 595 défend à l'usufruitier de renouveler les baux plus de trois ans ou deux ans avant leur échéance, suivant qu'il s'agit de biens ruraux ou de maisons. Cette prescription a la même portée et tend aux mêmes effets que celle de l'article 1429 : le législateur ne veut pas que le nu-propriétaire soit lié pour un temps excédant les limites qu'il a fixées, tout en permettant des renouvellements anticipés raisonnables. Renouveler huit ans avant l'échéance un bail de neuf années ce serait, en définitive, faire un bail de dix-sept ans le, Code l'interdit ; mais renouveler ce bail deux ou trois ans avant qu'il prenne fin, c'est d'une sage administration que le Code autorise.

En réalité, l'article 1430 permet à l'usufruitier, de

(1) Cour de Paris, 26 avril 1850. Dalloz, 1851, II, 180.

(2) Baudry-Lacantinerie et Chauveau : *ut supra*, n° 535. — Laurent : *ut supra*, tome VI, n° 469.

(3) Troplong : Louage, tome I, n° 158.

faire des baux de onze et douze ans en renouvelant les baux en cours, mais lui défend de jamais dépasser cette limite extrême.

141. — Résilier un bail, puis en contracter un autre avec le même preneur n'est pas renouveler ce bail dans le sens de l'article 1430, car, comme nous l'avons vu (*supra* n° 139), le point de départ du nouveau bail n'est pas reculé à l'expiration de l'ancien. Si ce nouveau bail est d'une durée permise par l'article 1429, l'usufruitier n'engage pas le nu-propriétaire au-delà des limites légales, et agit dans la plénitude de ses droits. (1)

142. — Toutes les autres questions que soulèvent les articles 1429 et 1430 du Code civil et toutes les solutions qu'elles comportent sont également applicables aux usufruitiers, puisque l'article 595 du même Code renvoie, sans aucune réserve, à ces deux articles. Ainsi, notamment, nous appliquerons à l'usufruitier, et pour des raisons identiques, les principes que nous admettons en matière de tutelle, pour les paiements anticipés de loyers et fermages, et pour les promesses de renouvellement (*infra*, nos 186 et suiv. 199 et suiv.)

143. — L'examen attentif de la législation relative aux pouvoirs de l'usufruitier en matière de bail apporte une nouvelle confirmation à la théorie libérale. En tous cas, le Code, dans le titre de l'usufruit et dans son économie générale ne contient rien qui permette d'écarter la liberté des baux, comme droit commun en matière d'administration.

(1) Dalloz : Répertoire, V° Usufruit, n° 72. — Aix : 30 novembre 1863, loc. cit. — Paris : 26 avril 1860, loc. cit.

V

Baux passés par les mandataires généraux.

143. — Les mandataires qu'on nomme communément généraux, parce que leur mandat général ou particulier est conçu en termes généraux, sont des administrateurs conventionnels de la fortune d'autrui (1). L'article 1938 du Code civil leur donne expressément la qualité d'administrateurs, et ils représentent leurs mandants, en vertu même des pouvoirs qui les constituent.

L'intensité de la vie moderne a multiplié les mandats généraux de cette nature et il s'est créé à côté des officiers ministériels, sous le nom de gérants d'immeubles, ou receveurs de rentes, une foule de mandataires privés dont les fonctions sont devenues des offices. Ils gèrent des patrimoines ou des immeubles importants de propriétaires qui leur confèrent ce soin, n'ayant pas le temps, la compétence ou l'activité nécessaires pour en assumer la charge.

144. — Le mandat, dans les origines de son institution, n'était pas destiné à créer des charges de mandataires largement rémunérés. En droit Romain,

(1) Nous prenons ici les mots *Mandataires généraux* dans le sens de mandataires dont le mandat est conçu en termes généraux bien que cette interprétation ne soit pas parfaitement exacte. (Voir *infra* n° 148). Baudry-Lacantinerie et Wahl : mandat, n° 518,

au contraire, il avait été constitué comme un office d'amitié (1), il était, comme tel, gratuit par essence (2); et si, peu à peu, on admit, dans une certaine mesure qu'on put promettre au mandataire quelque rétribution, ce n'était, et ne pouvait être un salaire attaché au mandat, faisant partie intégrante de celui-ci, mais une stipulation distincte donnant naissance à une *persecutio extraordinaria* (3).

145. — L'ancien droit coutumier suivit les errements du droit Romain : suivant Pothier (4) tout salaire stipulé pour un mandat le transformait en louage de services. « De sa nature, le mandement est gratuit », dit Argou (5); cependant il ajoute, marquant une coutume très suivie : « il n'est pas défendu de récompenser celui qui s'est bien acquitté de sa commission, mais cette reconnaissance doit venir de la seule gratitude du constituant, et dans ces conditions, si celui-ci a promis quelque salaire, il peut être poursuivi en justice et condamné d'accomplir sa promesse. » Et la jurisprudence finit par admettre des solutions plus franches et moins étroites et permit, à la fin de l'ancien régime, d'attacher franchement au mandat le salaire, qu'en fait on lui attribuait déjà par un artifice de procédure (6).

De nos jours, en vertu de l'article 1986, le mandat peut être salarié, et les mandataires généraux peuvent exiger un salaire pour gérer le bien d'autrui.

(1) Cicéron : *Pro Roscio*, n° 38.

(2) Digeste : 1, § 4, *mandat*, lib. XVII, t. I

(3) E. Petit : *Traité élémentaire de Droit Romain*, n° 377.

(4) Pothier : *Du Mandat*, n° 23.

(5) Argou : *Institution du Droit Français*, liv. III, chap. 37.

(6) Dalloz : *Répertoire V° Mandat*, n° 3.

146. — Les mandats généraux de l'article 1988 sont souvent conçus en termes très larges, très compréhensifs, dans la crainte de ne pas attribuer aux mandataires choisis des pouvoirs suffisants. Ils comportent, par exemple : le droit de faire tout ce qui sera utile à l'intérêt du mandant ; de gérer toutes ses affaires ; d'agir au mieux de ses intérêts.

147. — De nombreuses difficultés s'étaient élevées autrefois au sujet de semblables procurations. Les jurisconsultes de l'ancien droit coutumier, et les romanistes, s'appuyant sur divers textes du droit romain, notamment sur les lois 58 et 63 du Digeste, titre III, livre III, *De procuratoribus*, et sur le § 43 des Instituts de Justinien, livre II, titre I; *De Divisione rerum* (1) distinguaient le mandataire général de tous biens *simpliciter* qui a la simple administration des affaires du mandant, et le mandataire général *cum libera* qui en a la libre administration : le premier ne pouvant faire que des actes d'administration, le second pouvait faire des actes de disposition.

Vinnius avait combattu ces subtilités en soutenant que, dans l'un et l'autre cas, le mandataire général ou de tous les biens n'avait que le pouvoir d'administrer (2) et Pothier (3) n'avait pas osé prendre parti dans cette controverse (4) et concluait « *lectoris est iudicium* ».

(1) Ortolan : Instituts, tome II, n° 420.

(2) Vinnius : *Quæst select*, liv. I, chap. 9.

(3) Pothier : *ut supra* n° 145.

(4) Cette controverse a été résumée notamment par Paul Pont, dans son traité des petits contrats, mandat n° 896 et suivants ; par Trop-Long, dans son traité du mandat, n° 276 et suiv., et par Dalloz : Répertoire V°, mandat, n° 77.

148. -- Le Code civil a voulu mettre fin à ces incertitudes dans son article 1988 où il spécifie nettement que le mandat conçu en termes généraux (*cum libera*) n'embrasse que les actes d'administration.

Les auteurs ont cependant repris sur cette disposition du droit moderne de nouvelles discussions. Ils n'ont pas été d'accord sur ce que le législateur entendait par mandat conçu en termes généraux. Pour Troplong (1), c'est le mandat visé par la controverse romaine, qui comprend toutes les affaires du mandat et est en même temps formulé *cum libera* ; et les mandats spéciaux conçus en termes généraux n'excluent pas les actes de disposition qui sont nécessaires pour accomplir l'objet précis du mandat. L'article 1988, par suite, ne s'applique pas aux termes généraux que l'on trouve quelquefois dans des mandats spéciaux.

Suivant MM. Aubry et Rau (2), au contraire, l'article 1988 vise tous les mandats conçus en termes généraux : celui relatif à une ou plusieurs affaires déterminées, et par conséquent spécial par nature, comme celui qui s'étend à toutes les affaires du mandant.

Laurent (3), Paul Pont (4) et Guillouard (5) ont suivi cette dernière opinion qui paraît être celle du législateur. MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl (6) s'en tiennent à l'usage courant qui assimile tous les mandats conçus en termes généraux.

149. — Nous n'avons pas, en matière de louage,

(1) Troplong : Du Mandat, n° 277.

(2) Aubry et Rau, d'après Zachariæ, *ut supra*, § 412, tome III, texte et note 2.

(3) Laurent : *ut supra*, tome XXVII, n° 406.

(4) Paul Pont : Petits contrats, tome I, n° 896.

(5) Guillouard : *ut supra* n° 71.

(6) Baudry-Lacantinerie et Wahl : Du Mandat, n°s 517 et suivants,

à prendre parti dans cette controverse qui, comme le disent fort bien MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n'a aucun intérêt pratique.

Quels sont, en matière de bail, les pouvoirs des mandataires visés par l'article 1988, et que nous appelons mandataires généraux de cet article ? En principe, comme ses dispositions leur accordent le droit de faire tous les actes d'administration, ils sont, par le fait même, qualifiés pour passer tous les baux, de quelque durée qu'ils puissent être, parce que, d'un côté, le fait de conclure des baux est un simple acte d'administration, et que, d'autre part, aucune disposition spéciale de la loi ne restreint à ce sujet leurs droits d'administrateurs, comme l'article 595 le fait pour l'usufruitier, les articles 1429 et 1430 pour le mari et l'article 1718 pour les tuteurs.

150. — Ces principes, très logiques et très clairs, ont été enseignés par MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl dans leurs traités du mandat et du louage (1) parce que les baux, quelque longs qu'ils soient, à moins d'être perpétuels, ne deviennent jamais des actes de disposition, et que ces derniers actes sont seuls interdits aux administrateurs de l'article 1988.

151. — De nombreuses décisions de jurisprudence semblent, dans leurs motifs, se rallier à cette interprétation logique de la loi. Un jugement du tribunal de la Seine, confirmé par la Cour de Paris le 27 novembre 1813 (2), a décidé formellement dans le cas d'un mandat spécial, qu'un bail de quinze ans de jouissance n'est pas un acte d'aliénation, mais un

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl : Du mandat, n° 536. — Du louage, tome I, n° 60 et suiv.

(2) Tribunal de la Seine : 28 mars 1813. — Cours de Paris : 27 novembre 1813. — Dalloz : Répertoire, V° mandat, n° 73.

acte d'administration compris dans le pouvoir d'administrer. Un arrêt de la Cour de Cassation du 8 août 1821 (1) admet que les mandataires généraux peuvent passer des baux de biens échus aux mandants après la procuration. Enfin un arrêt de Gand du 24 février 1843 (2), proclame que, dans la législation actuelle, les baux à long terme ne sont pas considérés comme des aliénations, mais comme des actes d'administration.

Cependant, lorsqu'il s'agit d'interpréter à cet égard les dispositions de l'article 1988, la jurisprudence conclut que faire un bail de plus de neuf ans, c'est franchir les bornes de l'administration ordinaire (3). Comme si le Code avait distingué deux sortes d'administration, l'une permise, l'autre interdite !

152. — Ces conclusions sont inspirées par une opinion très répandue, qui, impressionnée par la fausse interprétation généralement donnée de la doctrine de Pothier et de ses solutions au sujet des baux de plus de neuf ans (voir *supra*, n° 13 et suiv.), refuse formellement aux mandataires généraux le pouvoir de faire des baux de longue durée. Zachariæ (4) et MM. Aubry et Rau (5) ne lui permettent de louer que pour le temps ordinaire, et lui appliquent par analogie les articles 595, 1718, 1429 du Code civil qu'ils considèrent comme le droit commun. Laurent (6) et Guillouard (7) sont du même avis.

(1) Cassation : Requêtes : 8 août 1821. — Dalloz : Répertoire, V° mandat, n° 78.

(2) Cour de Gand : 24 février 1843. — Dalloz : Répertoire, V° louage, n° 76, note 3.

(3) Cour de Gand : loc. cit.

(4) Zachariæ ; *ut supra*, 2^e édit., tome III, § 412.

(5) Aubry et Rau : *ut supra*, 4^e édit., tome IV, § 412.

(6) Laurent : *ut supra*, tome XXVII, n° 412.

(7) Guillouard : Du mandat, n° 60,

Troplong (1) va encore plus loin : comme les baux à long terme, d'après lui, se rapprochent davantage de l'aliénation, il les proscrit au nom de l'article 1988, lui-même en invoquant l'opinion de Pothier qui n'a aucun poids en l'espèce, puisque, nous l'avons vu (*supra*, n° 15), les solutions de cet auteur ont trait à des baux présumés à rente, et ne sont pas applicables aux baux modernes qui ne peuvent être qu'à ferme ou à loyer, et Troplong conclut, avec une belle assurance doctrinale, que l'article 1429 offre ici une raison de décider qui est péremptoire. Paul Pont (2) suit le système de Troplong.

153. — Ces deux derniers auteurs, malgré tout ce que leur manière de voir a d'absolu, font cependant, à l'opinion logique que nous acceptons, une concession importante (3). Ils comprennent que leur système aboutirait souvent à des conséquences excessives, et admettent, en s'appuyant sur l'autorité de Pothier, qu'exceptionnellement, lorsque ce fait se présentera comme un acte de bonne administration et de gestion utile, le mandataire général pourra louer valablement pour un temps excédant neuf années (4) : par exemple pour défricher, planter une vigne, etc.

154. — La jurisprudence, nous l'avons vu, reproduit fidèlement l'opinion de la majorité de la doctrine. Elle suit deux courants parallèles. La Cour de Gand, en dépit de la logique, après avoir proclamé que tous les baux étaient des actes d'administra-

(1) Troplong : Du mandat, n°s 279-280.

(2) Paul Pont : Petits contrats, tome I, n° 923.

(3) Laurent : tome XXVII, n° 427 et Guillouard, n° 80, n'acceptent pas cette concession.

(4) Troplong, Paul Pont : *ut supra*. Renvoi de ces auteurs à Pothier : Mandat, n° 1481.

tion, interdit aux mandataires généraux de l'article 1988 le droit de conclure des baux excédant neuf ans, qui « dépassent les bornes de l'administration ordinaire ». C'est l'application du système de MM. Aubry et Rau, Laurent, Guillouard, Paul Pont, qui font de l'article 1429 du Code civil le droit commun en la matière. Un jugement du tribunal d'Evreux, du 23 mai 1823 (1) a été plus loin encore : il s'est entièrement rallié à la théorie de Troplong et a réduit un bail à long terme comme constituant une sorte d'aliénation.

Cette double jurisprudence n'a pas beaucoup d'importance pratique, car l'antinomie entre les motifs et le dispositif de l'arrêt de Gand lui enlève toute valeur, et la Cour de Rouen, statuant sur le jugement d'Evreux, n'a pas osé maintenir ses motifs et l'a confirmé en annulant simplement comme frauduleux le bail de quinze ans attaqué.

155. — Quoi qu'il en soit, la doctrine et la jurisprudence s'en tiennent au système qui interdit aux mandataires de l'article 1988 les baux de plus de neuf ans. Le système si logique et si vrai enseigné par MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n'est pas encore admis par les auteurs, ni passé dans la pratique ; il est cependant seul conforme aux principes du droit et à la loi. Pourquoi refuser aux mandataires généraux des droits d'administration, alors que l'article 1988 ne leur en refuse aucun ? Pourquoi leur appliquer par analogie des textes restrictifs qui sont de droit étroit et ne les visent en aucune sorte ? Pourquoi faire arbitrairement d'actes, essentiellement d'administration, des actes d'aliénation ou de disposition ? Pourquoi, par une interprétation erronée des enseignements de Pothier, fausser le texte

1) Dalloz : Répertoire, V^o Louage, n^o 74,

et l'esprit du Code civil? Nous ne saurions le comprendre, et nous avons trop souvent réfuté ces raisonnements pour nous y arrêter plus longtemps (1).

156. — Pour nous, le mandataire général de l'article 1988 peut faire tous les actes d'administration, et sa liberté n'est restreinte par aucune disposition du législateur. Il en résulte des conséquences importantes en matière de bail.

157. — 1. Le mandataire de l'article 1988 peut renouveler les baux de son mandant, car le droit de renouveler les baux marche de pair avec celui de les passer : tous deux sont des actes de simple administration. Aucune restriction à ce droit n'est insérée au titre du mandat, aussi l'article 1430 du Code civil n'est pas plus applicable en l'espèce que l'article 1429, car chaque fois que le législateur a voulu étendre ces dispositions restrictives, il l'a spécialement indiqué : par exemple aux articles 595 et 1718. Donc on doit décider que le mandataire qui nous occupe peut renouveler, quand il lui plaît, sans aucune limite, les baux des biens qu'il gère, pourvu, bien entendu, que ces renouvellements soient loyaux et n'aient rien de frauduleux.

158. — Les auteurs qui permettent seulement les baux de neuf ans au plus, en vertu de l'article 1988 (2), n'admettent le renouvellement que dans les limites posées par l'article 1430. Cette extension de l'article 1430 est arbitraire au même titre que celle de l'article 1429 ; elle ne résulte ni de la législation, ni des principes du droit.

(1) Voir *supra*, n° 28 et suiv.

(2) Voir *supra* n° 152.

159. — II. Le mandataire général de l'article 1988 peut aussi résilier les baux des biens dont il a l'administration (Voir *supra*, n° 139). Nous avons vu d'ailleurs que des arrêts des Cours d'Aix et de Paris (1) avaient reconnu que celui qui a le pouvoir de consentir un bail a, par le fait même, le pouvoir de le résilier, et que la résiliation des baux est un simple acte d'administration. Il n'est pas douteux, dans ces conditions, que l'article 1988 donne ce pouvoir au mandataire qu'il vise, et que ce pouvoir est illimité puisque l'administration dont il constitue l'exercice ne comporte aucune limitation législative.

160. — Un arrêt de la Cour de Bruxelles du 8 juillet 1814 (2) a contesté le droit de résiliation au procureur qui nous occupe, car « résilier des baux, c'est renoncer à des droits acquis en vertu de ces baux, or une pareille renonciation excède les termes du mandat ordinaire de gérer ». Cette théorie a été reprise par Laurent (3). Nous ne saurions accepter une analyse aussi subtile que celle sur laquelle elle se fonde.

Toute administration, en réalité, comme l'explique fort bien M. Goldschmidt (4), suppose une renonciation à des droits pour l'obtention de droits nouveaux. Louer ou résilier, se résument dans une opération identique quoique inverse : si l'une est permise, l'autre ne saurait être défendue, puisque toutes deux sont des actes d'administration.

161. — III. — Le mandataire de l'article 1988 peut prendre des biens à bail pour le compte de son

(1) Aix 30 novembre 1863. Sirey 1864. II. 159. Paris 26 avril 1870. Sirey 1851. II. 796.

(2) Bruxelles 8 juillet 1814. Dalloz : Répertoire V^o Mandat.

(3) Laurent : *ut supra*, tome XXVII, n° 427.

(4) Goldschmidt : *ut supra* n° 15.

mandant, car c'est encore un acte d'administration qui n'est défendu ou limité par aucun texte. MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl (1) lui reconnaissent ce droit lorsqu'il y a quelque utilité à l'exercer.

Guillouard (2) l'admet, mais seulement pour les baux de neuf ans et au-dessous.

Un arrêt de la Réunion et un arrêt de la Cour de Cassation, statuant sur le pourvoi de ce premier arrêt (3), les seuls documents connus de la jurisprudence, contestent ce droit au mandataire dont le pouvoir est conçu en termes généraux. Mais ces arrêts ont trait à une espèce très spéciale et la grande majorité des auteurs, dont l'opinion est résumée par Dalloz (4), proclame que ces actes sont légitimes chaque fois qu'ils sont nécessaires pour mener à bonne fin l'administration du mandataire.

Pour nous, il suffit, pour qu'ils soient permis, qu'ils constituent des actes d'administration ; le Code et les principes en demandent pas davantage.

162. — Les droits d'administration du mandataire de l'article 1988 ne sauraient servir à celui-ci de moyen de préjudicier à son mandant, il ne peut en faire un usage frauduleux, et on doit lui appliquer tout ce que nous avons dit à cet égard au sujet de l'usufruitier (nos 130 et suivants) et l'abus du droit conféré par l'article 1988, pas plus que celui donné par l'article 595, ne saurait être toléré : *fraus omnia corrumpit*.

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl : *ut supra* n° 536, *in fine*.

(2) Guillouard : *ut supra* n° 81.

(3) Réunion : 30 août 1861 ; Cassation (Requêtes) : 5 janvier 1863
Dalloz : 1863. I-78 ; Sirey et Guilbert (Code civil annoté, n° 14) suivent cette opinion.

(4) Dalloz : Nouveau Code civil, sous l'article 1988, n° 25.

163. — Les dispositions du titre du mandat, pas plus que celles que nous avons déjà étudiées, ne révèlent, dans l'esprit du Code civil, une intention quelconque d'enlever d'une façon générale certains baux de longue durée aux pouvoirs ordinaires d'administration. Le système de la liberté des baux pour les administrateurs y trouve au contraire, de ce chef, une confirmation véritable.

VI

Baux des biens de mineurs.

§ 1.

BAUX PASSÉS PAR LES TUTEURS.

164. — Les biens des mineurs en tutelle sont toujours administrés par leurs tuteurs, et cette administration, selon Demolombe (1) et Goldschmidt (2), doit être prise dans le sens le plus élevé du mot.

165. — Les tuteurs ne peuvent plus, de nos jours, gérer le patrimoine du mineur de deux manières différentes, comme en droit romain, et, à leur gré, faire accomplir l'acte d'administration par le pupille lui-même, en lui donnant leur *auctoritas*, ou, au contraire, agir eux-mêmes : *gerere tutelam* (3). Ils doivent toujours recourir à ce dernier procédé (4), sauf dans des cas trop exceptionnels (5), et, selon les termes mêmes de l'article 450 du Code civil, représenter le mineur dans tous les actes de la vie civile.

166. — Au début de la législation romaine, les pouvoirs des tuteurs légitimes avaient leur raison,

(1) Demolombe : *ut supra*, tome VII, n° 529.

(2) Goldschmidt : *ut supra*, n° 88.

(3) Accarias : *ut supra*, tome I, n° 143 ; Ortolan : *ut supra*, n° 235.

(4) Cassation : 5 avril 1882 ; Dalloz : 1882, 1-310.

(5) Planiol : *ut supra*, tome I, n° 2363 et suiv. ; Marcadé, *ut supra*, tome II, n° 245.

moins dans l'intérêt des pupilles que dans l'intérêt des tuteurs eux-mêmes. Ils administraient, sans y être tenus légalement (1), en leur qualité d'héritiers présomptifs, et c'était ce titre qui leur valait leur vocation à la tutelle (2).

167. — Peu à peu, à l'époque classique et sous Justinien, on réagit contre cette fausse conception, et, dans les cas mêmes où le tuteur devait sa vocation à un intérêt personnel, les règles de la tutelle furent déterminées, comme elles devaient l'être, par l'intérêt du pupille.

168. — Cependant l'idée traditionnelle semble avoir survécu à cette réforme en ce sens que le tuteur, conservateur des biens familiaux, fut toujours considéré comme ayant plus de droits que le mandataire ordinaire du bien d'autrui, et comme pouvant agir en maître véritable des biens du pupille : « *Tutor qui tutelam gerit quantum ad providentiam pupillarem domini loco habetur* ». (3).

169. — L'ancien droit coutumier s'inspira du dernier état du droit romain : Les tuteurs, *tutores a tuendo*, dit Argou (4), ont le soin de la personne et du bien des enfants jusqu'à un certain âge. La tutelle, suivant Davot et Bannelier (5), est, en France comme à Rome la puissance que la loi donne à un homme libre pour défendre les intérêts de celui qui ne peut se défendre à cause de sa faiblesse.

(1) Instituts de Justinien : De *Atiliano tutore*, I-XX § 3 ; Ortolan : *ut supra*, § 5, 225-126.

(2) Accarias : *ut supra*, tome I, n° 133.

(3) Digeste : l. 27, de adm. et peric. tüt. lib. 26, tit. VII. Petit, *ut supra*, n° 104.

(4) Argou : *ut supra*, liv. I, chap. VIII.

(5) Davot et Bannelier : tome I, traité VI, Des tutelles.

Mais, en souvenir des traditions romaines, les anciens auteurs Français donnèrent aussi aux tuteurs, protecteurs et gardiens des patrimoines, des pouvoirs très étendus. Le fait du tuteur, suivant Pothier (1) est celui du mineur. D'après Denizart (2) le tuteur est mis à la place du maître et doit avoir autant de pouvoirs que lui. Toutefois, à la fin de l'ancien régime, la règle *tutor domini loco habetur* céda devant une tendance marquée à restreindre, par des dispositions expresses le pouvoir du tuteur à un large droit d'administration. (3)

170. — Quelle est, sous l'empire du droit civil, l'étendue des pouvoirs du tuteur ? La grande majorité des auteurs (4) et la jurisprudence (5) enseignent que, pour le législateur moderne, comme pour Pothier, il a les pouvoirs de faire librement tout ce qui ne lui est pas défendu ; l'article 450 le déclare le représentant général du mineur, il est donc habile à accomplir seul en cette qualité tous les actes pour lesquels une disposition spéciale n'a pas limité ses pouvoirs.

171. — Cette opinion presque unanime de la doctrine et de la pratique, que nous citons surtout parce qu'elle n'est que l'application en une autre matière des principes qui nous guident, et que nous croyons

(1) Pothier : Des personnes, 1^{re} partie, titre VI.

(2) Denizart, V^o tuteur, n^o 75.

(3) Dalloz : Répertoire, supplément, V^o Minorité, n^o 344.

(4) Duranton : *ut supra*, tome III, n^o 574. — Demolombe : *ut supra*, tome VII, n^o 635. — Marcadé : *ut supra*, tome II, n^o 245. — Aubry et Rau : *ut supra* (5^e édit.), tome I, page 693, § 113. — Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnecarrère : Des personnes, tome IV, n^o 512.

(5) Cassation 3 février 1873. — Dalloz : Supplément au Répertoire, V^o Minorité, n^o 354, note 2. — Cassation, 4 août 1873, — Dalloz, 1875. II. 468.

avoir toujours été ceux du législateur, a été combattue par quelques auteurs.

172. — Laurent (1), après Proudhon (2) limite les pouvoirs du tuteur aux actes d'administration. Le tuteur ne peut pas faire seul tous les actes qui ne lui sont pas interdits, mais seulement ceux relatifs à l'administration des biens de son pupille; pour les autres, il a besoin de l'autorisation du conseil de famille, quand bien même la loi ne l'aurait pas dit expressément.

Cette opinion, qui a été admise en principe par quelques arrêts anciens (3), s'appuie 1^o sur les termes employés au Code civil, où il est traité de « l'administration du tuteur », ou il est dit qu'il « administrera » en bon père de famille (rubrique de la section VIII, titre X, livre I et article 450) termes explicites auxquels les rédacteurs du Code ont déjà attaché un sens précis dans les articles 125, 389, 1421, 1428 et 1988; et 2^o sur des considérations d'ordre général.

173. — Nous n'entrerons dans la discussion et la critique de cette opinion que nous contentons de signaler. Nous dirons à cet égard, comme M. Planiol (4) que les expressions employées par l'article 450 donnent au tuteur le droit de faire les actes les plus graves de gestion aussi bien que ceux d'administration simple; et, comme MM. Aubry et Rau (5), qu'elles lui confèrent, en tous cas la mission de conserver, faire fructifier et augmenter le patrimoine du mineur.

(1) Laurent : *ut supra*, tome V, n^o 40.

(2) Proudhon : *ut supra*, tome I, pages 221-222.

(3) Cour de Douai 28 juin 1813. Sirey 1843. II. 586. — Cassation 12 décembre 1855. Sirey 1856. I. 97 et la note de M. Deville.

(4) Planiol : *ut supra*, tome I, n^o 2368 et note.

(5) Aubry et Rau : *ut supra* (5^e édit.), § 113, page 696, tome I.

Puis, nous concluons, avec Dalloz (1), que si le Code civil prescrit au tuteur de représenter le mineur dans tous les actes de la vie civile, on doit nécessairement en déduire qu'il peut faire, au nom de son pupille, tous les actes qui ne lui sont pas interdits par une disposition formelle ou implicite de la loi.

174. — Quoi qu'il en soit, nous pouvons constater que les auteurs les plus qualifiés attribuent, dans ces conjonctures, aux rédacteurs du Code l'idée directrice que nous leur donnons pour tous les actes d'administration: l'idée de liberté qui ne comporte pas de restriction par voie de raisonnement ou d'analogie, mais qui n'accepte que les seules défenses édictées par la loi, et strictement interprétées. Ce rapide exposé montre dans le Code civil, la méthode même que nous affirmons l'avoir toujours guidé.

175. — Le bail, nous l'avons vu, est, sous toutes ses formes, sous toutes ses modalités, sous tous ses aspects un acte d'administration. En cette qualité le tuteur, dans tous les systèmes, peut le faire seul pour le compte de son pupille, et le Code civil n'apporte à ce droit qu'une seule limitation, celle de l'article 1718 qui renvoie, comme le fait l'article 595 en ce qui concerne l'usufruit, aux articles 1429 et 1430.

176. — Cette restriction est en elle-même très simple et très facile à comprendre. Les articles 1429 et 1430 portent que les baux de plus de neuf ans des biens de la femme faits par le mari commun en biens, ne sont obligatoires pour la femme ou ses héritiers à la fin de la communauté, que pour le

(1) Dalloz : Répertoire, V^e Minorité tutelle, émancipation, n^o 344.

temps qui reste de la période de neuf ans en cours et que ceux renouvelés plus de deux ou trois ans (suivant les cas) avant leur expiration sont sans effet, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la dissolution de la communauté. Pour appliquer ces textes au tuteur, il semble qu'il doit suffire de changer simplement les mots : mari, femme, communauté, ou ceux de tuteur, pupille, tutelle, sans que le système du Code civil, en notre matière, comporte la moindre controverse.

177. — Quelques auteurs ont soulevé cependant sur l'application à la tutelle des articles 1429 et 1430 de nombreuses difficultés, et ont donné de l'article 1718 une interprétation très spéciale.

178. — I. MM. Aubry et Rau, dans les premières éditions de Zachariæ (1), ajoutent à la prohibition du Code civil que nous étudions, en décidant que le tuteur ne peut passer des baux dont l'exécution ne devrait commencer qu'après la majorité du mineur, parce qu'on ne trouve plus ici le motif sur lequel est fondé l'article 1430, l'incertitude de la date de la dissolution de la communauté, car l'époque à laquelle la tutelle doit prendre fin, par la majorité du mineur, est nécessairement certaine. Ils en concluent que le tuteur ne peut, même dans les délais fixés par l'article 1430, renouveler les baux des biens du mineur moins de deux ou trois ans, suivant les cas, avant sa majorité, ou en faire de conformes à l'article 1429 à une époque proche de la majorité, s'ils ne doivent commencer qu'après elle.

Duranton (2), qui enseigne la même opinion, la

(1) Aubry et Rau. Cours traduit de Zachariæ (2^e édit.), tome I, § 113, note 6, page 227.

(2) Duranton : *ut supra*, tome III, n° 545.

souligne encore en disant que, si la loi déclare obligatoires les baux qui n'excèdent pas neuf années passés ou renouvelés par le mari seul, c'est parce que le moment de la dissolution de la communauté n'est pas connu, comme l'est celui de la majorité du mineur, et qu'il a fallu conséquemment ne pas paralyser l'administration du mari ; mais que le tuteur ne se trouve pas dans ce cas, et qu'il n'a pas à s'occuper de l'administration des biens du mineur après sa majorité.

179. — Ce système qui interprète, explique et finalement modifie les dispositions de la loi, est généralement combattu par la doctrine et la jurisprudence. Demolombe (1) l'écarte comme contraire au texte même des articles 1429 et 1430 auxquels renvoie le législateur. Les continuateurs de MM. Aubry et Rau, dans la 5^e édition de leur savant ouvrage (2), rectifient cette théorie enseignée dans les premières éditions. Marcadé (3), Laurent (4), MM. Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnecarrère (5) contestent aussi ces fantaisies juridiques grâce auxquelles on étend, par voie de raisonnements peut-être justes en soi, mais inopérants en l'espèce, des restrictions qui sont de droit étroit et ne peuvent jamais être généralisées.

La jurisprudence, plus simpliste que la doctrine, n'a jamais sanctionné l'opinion de Duranton. Un arrêt de la Cour de Limoges du 28 janvier 1824 (6) a fixé la pratique d'une façon définitive dans le sens des termes et de l'esprit du Code civil.

(1) Demolombe : *ut supra*, tome VII, n° 610 bis, page 416.

(2) Aubry et Rau : *ut supra* (5^e édit.), tome I, § 113, note 61.

(3) Marcadé : *ut supra*, tome II, n° 264.

(4) Laurent : *ut supra*, tome V, n° 48.

(5) Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnecarrère : *ut supra*, tome IV, n° 516, page 562.

(6) Limoges, 28 janvier 1824 ; Dalloz : Répertoire V^e, Minorité, n° 480, note 2.

180. — II. — Les anciens commentateurs du Code civil, notamment Demolombe (1), Marcadé (2), Demante (3) ont conclu, suivant les expressions mêmes de Demolombe, du droit accordé au mineur devenu majeur, ou à ses héritiers de *demandar la nullité* d'un bail à long terme consenti par le tuteur pour tout le temps qui excéderait la période de neuf ans en cours, au même droit pour le tuteur lorsqu'il exerce les actions du mineur et agit au nom de celui-ci, au cours de la tutelle. Cette opinion s'appuyait sur le droit analogue reconnu au mari de revendiquer lui-même l'immeuble dotal de sa femme après l'avoir vendu (4), et elle poussait à l'extrême les conséquences de cette déduction, en soutenant que le preneur, évincé par le tuteur, ne pourrait demander à ce dernier des dommages intérêts, à moins qu'il ne se soit personnellement obligé à le faire jouir, ou l'ait trompé sur sa qualité. Sauf ces deux cas, en effet, le preneur aurait dû savoir à quoi s'en tenir, et ne pouvait attribuer son éviction qu'à lui-même, c'est-à-dire à son imprudence de traiter avec un tuteur qui excédait les limites de ses droits.

181. — Ce système suppose que les baux de plus de neuf ans ne sont pas des actes d'administration, excèdent par suite les pouvoirs des tuteurs et sont frappés de *nullité*.

Cette supposition, que nous avons déjà souvent réfutée, constitue sa raison déterminante. Un juriste qui a annoté, dans le recueil de Sirey l'arrêt du 7 février 1865 (5) apporte un argument nouveau à

(1) Demolombe : *ut supra*, tome VII, n° 640.

(2) Marcadé : *ut supra*, tome II, sous l'art. 460, n° 264, *in fine*.

(3) Demante : *ut supra*, tome II, n° 221 bis.

(4) Cassation, 21 décembre 1836 ; Sirey : 1837-I-114.

(5) Cassation, 7 février 1865 ; Sirey : 1865-I-57.

l'appui de cette thèse ; il restreint sa portée à la tutelle. Pour lui, l'usufruitier en vertu de l'article 595, le mari en vertu de l'article 1429 doivent respecter, durant l'usufruit ou la communauté, les baux qu'ils ont passés, et le nu-propiétaire ou la femme ont seuls le droit de les faire réduire, et seulement après la fin de l'usufruit ou de la communauté, parce que les bailleurs, dans ces cas, avaient des pouvoirs de propriétaires et géraient leur propre chose, l'intérêt actuel des autres propriétaires n'étant pas encore né. Mais, ajoute l'arrêtiste, il n'en est pas de même en matière de tutelle, où le tuteur gère toujours pour le mineur, et, par conséquent, ne peut faire que les actes d'administration de ceux qui gèrent pour autrui.

182. — Il est impossible d'admettre un pareil système et d'accepter de semblables raisonnements. Les termes mêmes des articles 1429 et 1430 s'y opposent, comme l'indiquent fort bien MM. Aubry et Rau (1), Huc (2), Laurent (3), Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnecarrère (4). Ces articles, en effet, ne prononcent pas la nullité des baux à long terme, au contraire, par le fait qu'ils autorisent le mineur devenu majeur à les faire réduire, ils en reconnaissent la validité, et de plus, c'est encore aller à l'encontre des principes certains et reconnus que de déclarer nuls ces baux, alors que tous les auteurs sont d'accord pour permettre au tuteur de passer tous les actes d'administration qui ne sont pas interdits et que les baux, quelle que soit leur durée,

(1) Aubry et Rau : *ut supra* (5^e édition), tome I, § 113, page 716 et note 62.

(2) Huc : *ut supra*, tome III, n° 381.

(3) Laurent : *ut supra*, tome V, n° 47.

(4) Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnecarrère : *ut supra*, tome IV, n° 516, *in fine*.

sont des actes d'administration. Les articles 1429 et 1430 sont trop clairs pour qu'il soit permis de contester leur portée.

183. — C'est ainsi d'ailleurs que la jurisprudence a toujours compris les dispositions qui nous occupent. Dans un arrêt du 24 mai 1840 (1), la Cour de Bordeaux décide que la mère tutrice ne peut demander en cette qualité la résiliation des baux qu'elle a passés, même à vil prix, des biens de ses enfants. Un autre arrêt de la Cour de Cassation, du 7 février 1865 (2), très connu en la matière, a posé nettement les principes que nous soutenons, en spécifiant que le tuteur a le droit de louer les biens de son pupille jusqu'à la majorité de celui-ci, même pour plus de neuf ans, et, tant que dure la minorité, la nullité ne peut être demandée ni par le preneur, ni par le tuteur, ni par le mineur. Seul le pupille devenu majeur a le droit de faire réduire à la période de neuf ans en cours, le bail excessif qui est en voie d'exécution.

184. — III. Certains auteurs, comme Zachariæ (3) Toullier (4) et un certain nombre d'arrêts (5) soutiennent que les conseils de famille ou les tribunaux peuvent restreindre l'administration du tuteur en général et conséquemment en ce qui a trait aux baux, et lui imposer certaines conditions, ou lui

(1) Bordeaux, 24 mai 1840 ; Dalloz : Répertoire, V^e dispositions entre vifs et testamentaires, n^o 3844, note 2.

(2) Cassation, 7 février 1865 ; Sirey, 1865-I-57.

(3) Aubry et Rau, sur Zachariæ : *ut supra*, (2^e édition), § 111, *in fine* et note 26.

(4) Toullier : *ut supra*, tome II, n^o 1205.

(5) Cassation, 20 juillet 1842 ; Sirey, 1842-I-587 ; Cassation, 12 novembre 1842 ; Sirey, 1843-I-651 Cour de Limoges, 28 février 1846 ; Sirey, 1846, II 355.

prescrire certaines règles générales, destinées à sauvegarder les droits des mineurs, indépendamment de celles prévues et prescrites par le Code civil. D'après eux, le pouvoir d'enlever la tutelle entraîne celui de l'astreindre à certaines conditions d'exercice.

185. — La majorité des auteurs et la jurisprudence la plus récente se sont élevés contre un pareil système et ont décidé, avec Demolombe (1), MM. Aubry et Rau (2), Laurent (3) et Baudry-Lacantinerie (4), que les dispositions législatives concernant la tutelle sont d'ordre public et que, par suite, le tuteur ne peut pas plus être soumis à un mode d'administration différent de celui que trace la loi, que dispensé de l'accomplissement des formalités qu'elle lui impose. La tutelle, en effet, est organisée par le législateur pour assurer la protection du mineur, et il ne dépend pas d'un tribunal, ou encore moins d'un conseil de famille, de modifier cette protection.

186. — De nombreuses décisions de jurisprudence ont appliqué ces principes en matière de bail. Un arrêt de la Cour de Cassation du 11 août 1818 (5) a décidé, avant la jurisprudence divergente que nous avons déjà signalée (n° 184), que le conseil de famille ne peut contraindre le tuteur à louer ou à affermer les biens du mineur aux enchères publiques, comme cela se pratiquait sous l'ancien régime, et notam-

(1) Demolombe : *ut supra*, tome VII, n° 142, 143, 144.

(2) Aubry et Rau : *ut supra* (5^e édit.), tome I, § 89, p. 189.

(3) Laurent : *ut supra*, tome IV, n° 366.

(4) Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnacarrère : *ut supra*, tome IV, n° 307, page 360.

(5) Cassation, 11 août 1818 ; Dalloz : Répertoire, V^o. Minorité, tutelle, émancipation, n° 205.

ment en Bourgogne⁽¹⁾ et en Normandie⁽²⁾ et, comme Toullier⁽³⁾ paraissait en faire une règle de pratique courante, même sous l'empire du Code civil.

Il a aussi été jugé dans les mêmes conditions, par la Cour de Grenoble⁽⁴⁾ le 28 juillet 1832, que le conseil de famille, bien que guidé par l'intérêt du mineur, ne peut créer une capacité dans l'administration attribuée par la loi à un tuteur, en ordonnant, par exemple, que le fermier, lorsqu'il aura en mains une certaine somme représentant ses fermages échus, devra la placer sur l'avis du conseil de famille.

La Cour de Caen, le 30 décembre 1845⁽⁵⁾, et le tribunal de la Seine, le 19 juillet 1864⁽⁶⁾ ont encore expressément statué, dans les mêmes conditions, qu'on ne pouvait modifier les règles établies par la loi en ce qui touche la tutelle, et laisser au tuteur ses responsabilités et ses garanties, en lui enlevant sa liberté d'action.

La jurisprudence a reconnu également que le ministère public, gardien des intérêts des mineurs, ne pouvait requérir, ni les tribunaux imposer, des limites à l'administration tutélaire en matière de bail. Un arrêt de la Cour de Rouen, du 30 novembre 1840⁽⁷⁾ l'a constaté formellement au sujet de baux aux enchères et a déclaré que le ministère public, bien qu'il a la charge de veiller à la sauvegarde des droits des pupilles, ne peut demander, et qu'un tribunal ne peut ordonner, sans excéder leurs pouvoirs,

(1) Davot et Bannelier : *ut supra*, tome I, des tutelles, n° 24.

(2) Argou : *ut supra*, tome I, page 53.

(3) Toullier : *ut supra*, tome II, n° 1205.

(4) Cour de Grenoble : 28 juillet 1832. Dalloz : Répertoire, V° Minorité, tutelle, émancipation, n° 403. note 1.

(5) Caen : 30 décembre 1845. Dalloz, 1846. IV, n° 501.

(6) Tribunal de la Seine : 19 juillet 1864. Dalloz, 1864. III. 108.

(7) Rouen : 30 novembre 1840. Sirey, 1841. II. 137.

que les baux d'un mineur soient adjugés aux enchères publiques. La Cour de cassation, dans un arrêt du 24 février 1879 (1), l'a spécifié encore d'une façon plus générale en disant qu'il n'appartient pas aux tribunaux d'intervenir dans l'administration du tuteur.

187. — IV. La plupart des commentateurs du Code soutiennent que le tuteur n'a pas le droit de stipuler le paiement par anticipation des loyers ou fermages de son pupille. Troplong (2) considère que cet acte a la couleur d'un emprunt, et est plus qu'un acte d'administration ; il en déduit que le tuteur, qui ne peut emprunter pour le mineur, ne saurait accomplir valablement une opération de cette nature.

Demolombe (3) partage cette opinion, et invoque à l'appui d'autres considérations. Le bail, pour lui, cesse d'être un acte d'administration lorsqu'il sort des conditions ordinaires qui caractérisent ces sortes de contrats ; et, comme le paiement des fermages est de la nature et de l'essence des baux, aussi bien que leur durée, toute dérogation aux usages concernant les paiements, comme toute infraction à ceux relatifs à la durée, dépasse les limites du droit des administrateurs. Il ajoute que l'anticipation est une sorte d'aliénation du droit de jouissance lui-même, et, encore à ce titre, ne saurait être permise au tuteur.

188. — La jurisprudence a suivi cette opinion dans deux arrêts de principe très importants. Le premier, de la Cour de Limoges du 28 janvier 1824 (4)

(1) Cassation : 24 février 1879. Dalloz, 1879. I. 157 et note.

(2) Troplong : Du louage, tome I, n° 145, page 347.

(3) Demolombe : *ut supra*, tome VII, n° 642.

(4) Dalloz : Répertoire V° Minorité, tutelle, émancipation, n° 480, note 2.

ne concerne que les paiements de loyers ou fermages, qui viennent à échéance postérieurement à la majorité du pupille, et décide que la faculté accordée au tuteur de consentir des baux dont la durée se prolonge au-delà de la fin de la tutelle, ne lui donne pas le droit de recevoir, par anticipation le prix des baux pour les années qui suivent la majorité ; que, dès lors, le mineur devenu majeur est fondé à déclarer ce paiement non libératoire.

Le second arrêt, de la Cour de Poitiers, du 2 juillet 1845 (1) a trait à toutes les anticipations, à quelques loyers ou fermages qu'elles se rapportent. Le tuteur, suivant cet arrêt ne peut faire des baux qu'en se conformant à la pratique, qui est de toucher les fermages par annuités, car la loi n'a pas entendu lui donner le droit de recevoir les fruits à naître pendant plusieurs années sur les biens du mineur. Si elle lui concède le droit d'administrer, elle ne le laisse pas libre pour autant de se créer une position de nature à donner une extension exorbitante à sa responsabilité.

Il s'agissait, en l'espèce de loyers à échoir, au cours de la tutelle, avant la majorité. La Cour de Poitiers a annulé leur paiement anticipé, et a même annulé l'acte qui contenait la stipulation d'anticipation, comme excédant les pouvoirs du tuteur, et dépassant sa capacité légale.

188^{bis}. — Ce système ajoute, par un raisonnement subtil, une prohibition nouvelle à celle des articles 1429 et 1430. Il est cependant accepté et soutenu par MM. Aubry et Rau (2), Baudry-Lacantinerie (3) et Pla-

(1) Poitiers : 2 juillet 1845. Dalloz, 1846. II. 128.

(2) Aubry et Rau : *ut supra* (5^e édit.), § 113, page 709 et note 29.

(3) Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnacarrère : *ut supra*, tome IV, n° 516 *in fine*.

niol (1) qui enseignent que l'anticipation ne constitue pas une simple condition du bail, mais une véritable aliénation de jouissance. Toutefois M. Planiol, frappé des inconvénients pratiques de son système, autorise une légère anticipation, celle d'un terme en cours par exemple, mais sans expliquer autrement cette exception.

189. — Laurent (2), les rédacteurs du Répertoire de Dalloz (3) et l'arrétiste de Sirey sous la décision de la Cour de Poitiers de 1845 (4) que nous venons d'étudier, ont combattu cette théorie qui apporte une nouvelle entrave à la liberté d'administration du tuteur, et nous partageons leur opinion. On ne peut, en effet, accepter l'argument de Demolombe, qui présente le bail comme cessant d'être un acte d'administration lorsqu'il sort des conditions ordinaires, car, comme nous l'avons vu maintes fois, le bail est, par essence, un acte d'administration, aussi, chaque fois qu'il n'est pas modifié dans sa substance, et demeure légalement un bail, il reste permis aux administrateurs. Or l'époque des paiements n'est pas, en dépit des affirmations gratuites de Demolombe, de l'essence du contrat de bail, comme les loyers ou les fermages, donc on peut anticiper ces paiements sans changer la nature du contrat.

190. — On ne peut pas non plus soutenir, comme Troplong, que la réception des fermages à l'avance soit un emprunt, aucune assimilation n'est possible entre ces deux choses : un capital prêté et des loyers payés, même par anticipation ; un emprunt, contrat

(1) Planiol : *ut supra*, tome I, n° 2414.

(2) Laurent : *ut supra*, tome V, n° 43.

(3) Dalloz : Répertoire, V° Minorité, tutelle, émancipation, n° 480.

(4) Cour de Poitiers, 2 juillet 1845. Sirey, 1847, II, 120.

unilatéral, une location, contrat synallagmatique; une prestation bénévole et l'exécution d'une obligation.

191. — Il n'est également pas possible d'accepter le raisonnement de MM. Aubry et Rau et Baudry-Lacantinerie. Ils prétendent que toute clause d'anticipation est une aliénation de jouissance. Mais tout bail, en lui-même, comporte une aliénation de jouissance, et pourquoi déciderait-on d'une façon différente lorsque cette jouissance est payée en bloc, à l'avance, ou lorsqu'elle est payée à chaque annuité échue, alors que la loi ne fait aucune distinction ?

192. — D'ailleurs, ajoutons qu'au point de vue pratique, la stipulation d'anticipation est souvent un acte d'excellente administration. En effet, le tuteur doit placer dans les six mois les termes de loyers reçus d'avance, le mineur bénéficie donc à la fois du montant de ces termes et de leur intérêt jusqu'à l'échéance.

193. — A tous ces arguments contre le système que nous discutons, il faut en joindre un autre, très concluant, que la Cour de Poitiers a visé dans son arrêt du 2 juillet 1845 et a essayé de réfuter. Le tuteur peut recevoir pour le mineur un capital mobilier; comment ne pourrait-il pas toucher pour le mineur des loyers ou des fermages mobiliers qui sont des revenus? L'arrêt de Poitiers, pour éviter cette objection a restreint arbitrairement en cette matière le pouvoir du tuteur, et a prétendu qu'il ne peut recevoir un capital mobilier que d'après le cours ordinaire des choses. Or une pareille distinction est contraire à la loi qui, au point de vue des conséquences pratiques et des formalités requises, n'établit aucune différence entre les cas de percep-

tion de capital mobilier par le tuteur, pas plus qu'elle n'édicte de dissemblance entre les divers cas de perception des loyers ou fermages. Le législateur donne ces droits au tuteur sans restriction, il doit donc les exercer sans entrave.

194. — On ne peut resserrer les limites posées par la loi : le bail avec fermages payables à l'avance, lorsqu'il est fait sans fraude, reste un bail, c'est-à-dire un acte d'administration. Aucune disposition législative ne le prohibe, donc il est permis.

195. — A ce point de vue, on ne doit même pas distinguer, comme Dalloz dans son nouveau Code civil annoté (1), entre les anticipations d'annuités postérieures à la majorité et celles d'annuités échéant au cours de la tutelle. Les premières sont licites comme les secondes, puisque toutes sont les suites naturelles et logiques du droit de faire où de renouveler, dans les conditions de l'article 1430, des baux de neuf ans qui engagent le pupille après sa majorité. Elles font, les unes comme les autres, partie intrinsèque et intégrante de ces baux, dont elles doivent suivre la destinée.

196. — Du reste, comment pourrait-on avoir deux théories opposées, en matière de pots-de-vin d'un côté, et en matière de paiement anticipés de fermages de l'autre ?

Les pots-de-vin, nous l'avons vu (*supra* n° 138), sont des portions de fermages payées par anticipation (2). On admet unanimement qu'ils doivent être répartis sur toutes les annuités du bail dont ils font en réalité partie, et leur versement à l'avance, au

(1) Dalloz : Nouveau Code civil annoté, sous l'art. 1718, n° 59.

(2) Douai, 28 juin 1839 ; Dalloz : Répertoire V^o, louage, n° 111, note 1.

moment du contrat, ne permet pas pour autant de demander la nullité du contrat lui-même. Comment, si l'anticipation en elle-même et par sa nature est une aliénation de jouissance, pourrait-on ainsi permettre logiquement une anticipation partielle et condamner une anticipation totale ?

197. — Un arrêt de la Cour de Cassation du 18 août 1868 (1), marque une tendance très nette de la jurisprudence à abandonner le système absolu de la doctrine que nous avons combattue, et à se rapprocher de celui que nous soutenons. Dans un cas de bail fait par le mari, soumis par conséquent aux mêmes règles que le bail passé par le tuteur, elle décide que le droit conféré au mari, en sa qualité d'administrateur de la communauté, de faire dans de certaines limites de durée, des baux des biens propres de la femme, n'emporte pas pour le mari le droit absolu de disposer par anticipation des loyers à échoir après la dissolution de la communauté. Cette disposition ne lui appartient, et n'est opposable à la femme ou à ses héritiers, qu'en tant que, d'après les circonstances, elle est reconnue ne constituer en réalité qu'un simple acte d'administration.

198. — Cette décision, applicable au tuteur, en vertu de l'article 1718, est commentée par l'arrêtiste de Sirey (2). Nous examinerons plus tard (*infra* n° 304), la portée qu'il lui donne ; retenons seulement pour l'instant qu'il l'explique en disant : « La Cour de Cassation n'admet pas que les paiements anticipés puissent être annulés au profit de la femme, si ce n'est en cas de fraude, mais elle s'engage timidement, sans dire dans quelles limites la clause d'anticipation ne constitue qu'un simple acte d'adminis-

(1) Cassation, 18 août 1868 ; Dalloz, 1868-I-371.

(2) Cassation, id. ; Sirey, 1869-I-17.

tration. » Si les anticipations sans fraude sont maintenant des actes d'administration pour la Cour suprême, cela nous suffit, n'est-ce pas la consécration formelle de l'opinion que nous venons d'essayer d'établir ?

199. — V. — Quelques jurisconsultes ont pensé qu'il fallait étendre les dispositions de l'article 1430 du Code civil aux promesses de renouvellement, faisant partie intégrante du bail, et constatées, soit en même temps que celui ci, soit dans un autre acte passé peu de temps après, au lieu d'appliquer simplement aux deux conventions cumulées les règles de l'article 1429. Ils ont ainsi, par exemple, interdit à un tuteur, qui loue par acte authentique les biens de son pupille pour cinq ans, de faire, quelques jours après, avec son preneur, un acte sous seings privés contenant promesse de renouveler ce bail pour quatre ans, alors même qu'il serait constant que cette promesse fit partie du bail et en fut un élément.

200. — La jurisprudence a condamné cette extension abusive de l'article 1430, dans un arrêt très précis de la Cour de Cassation du 22 février 1870 (1). La liberté d'administration du tuteur, nous l'avons vu, est la règle, aussi les restrictions apportées à cette règle doivent-elles être de droit étroit. Or la restriction contenue à l'article 1430 du Code civil suppose deux conventions distinctes : un bail et un renouvellement ; quand, au début, les parties ont décidé que le bail aurait une durée cumulée comprenant celle du bail lui-même et celle de la promesse de renouvellement, il n'y a pas deux conventions distinctes ; un bail de cinq ans par exemple, et un renouvellement pour quatre ans fait cinq ans

(1) Cassation, 22 février 1870 ; Sirey, 1870-I-267.

à l'avance il n'y a qu'une convention. Peu importe qu'on ait cru devoir, pour diverses raisons constater ce contrat unique sous la forme de deux actes séparés, ce contrat est un bail unique, s'étendant aux deux temps prévus. Si ces deux temps cumulés ne dépassent pas les limites de l'article 1429, le bail produira tous ses effets, et l'article 1430 ne lui est jamais applicable (1).

201. — VI. — Tous les baux de plus de neuf ans et les renouvellements sans condition de délai, ne sont pas opposables au mineur devenu majeur dans le cas seulement où le tuteur contracte de sa propre autorité. L'article 1718 renvoie, en effet, aux articles 1429 et 1430 qui ne concernent que l'administrateur agissant seul. Si le tuteur obtient l'autorisation du conseil de famille, il recouvre la pleine liberté de faire des baux aussi longs qu'il le jugera utile, et des renouvellements aussi anticipés qu'il le croira bon. Ce droit lui a, du reste, été expressément reconnu par l'arrêt de la Cour de Cassation du 22 février 1870, que nous avons cité plus haut, pour un bail de 21 ans (2).

202. — Signalons, en terminant, que si le tuteur se substitue indûment, sans l'autorisation du conseil de famille, un mandataire général pour administrer toutes les affaires de la tutelle, ce mandataire est soumis aux mêmes obligations que lui. Le tuteur répond entièrement de sa gestion, et le mandataire lui-même est responsable personnellement envers le mineur, non comme mandataire, mais comme tuteur de fait (3).

(1) Note sur l'arrêt précité ; Dalloz, 1870-I-100.

(2) Baudry-Lacantinerie et Wahl : Du louage, tome I, n° 104.

(3) Dalloz : Nouveau code civil annoté, sous l'article 450, n° 98 et suivants ; Rennes, 27 avril 1896 ; Cassation, 21 décembre 1897 ; Dalloz, 1898-I-382.

203. — Toutes les solutions que nous avons étudiées au sujet du mineur sont applicables à l'interdit. L'article 509 du Code civil fait entre eux, à cet égard, une assimilation complète. Aussi, en matière de bail, le tuteur de l'interdit est soumis aux articles 1718, 1429, 1430 du Code civil, qui sont les lois de la tutelle des mineurs.

204. — L'étude que nous venons de faire de la législation du Code civil relative aux baux d'administration permis aux tuteurs, et des controverses qui se sont élevées de ce chef, confirment pleinement, encore une fois, notre opinion qui dans l'esprit de la loi, fait de la liberté d'administrer un principe général ayant toujours guidé le législateur et auquel il n'a dérogé qu'exceptionnellement, dans des cas bien déterminés et formellement exprimés.

§ 2.

BAUX PASSÉS PAR LES ADMINISTRATEURS LÉGAUX.

205. — De tout temps l'administration légale a conféré des pouvoirs plus étendus que la tutelle. En droit romain le père de famille, à qui la *patria potestas* attribuait la propriété de tous les biens de ses enfants en puissance, avait, à l'origine, un droit absolu et illimité d'administrer ces biens. Peu à peu, grâce à l'institution successive des pécules *profec-tice*, *castrense*, *quasi castrense*, les fils de famille

eurent l'administration d'une partie de leur patrimoine. Mais ces droits exceptionnels et très limités, s'appliquant seulement aux biens laissés bénévolement au fils de famille, ou acquis par lui à la guerre et dans certaines professions libérales, ne modifierent pas, dans leurs principes, les pouvoirs absolus de l'administration légale romaine (1).

206. — Dans l'ancien droit français, les pays de droit écrit suivaient la législation romaine avec quelques modifications peu importantes. Les pays de coutume, au contraire, avaient profondément modifié cette institution. La puissance paternelle était devenue, suivant Pothier (2), plus semblable à celle d'un tuteur qu'à celle d'un maître, et, comme l'explique Argou (3), les pères n'avaient guère plus de pouvoir sur leurs enfants que les tuteurs sur leurs pupilles : ils prenaient soin de leur éducation et de l'administration de leurs biens. La réaction avait été si complète que la coutume de Senlis avait expressément spécifié en son article 21 « que le droit de puissance paternelle n'a pas lieu au dit bailillage » (4), ne laissant au père que l'administration ordinaire, et la garde noble ou bourgeoise, dont il pouvait bénéficier, ne lui donnait que l'usufruit de certains biens dont il avait l'administration, et qu'il devait rendre à la fin de la garde (5).

(1) Digeste, loi 7 pr., lib. XXXIX. tit. V ; Petit : *ut supra*, n° 260 ; Accarias : *ut supra*, tome I, n°s 297 et suivants ; Ortolan : *ut supra*, tome I, n°s 610 et suivants.

(2) Pothier : Coutume d'Orléans, tome I, titre IX.

(3) Argou : *ut supra*, liv. I, chap. IV.

(4) Davot et Bannelier : *ut supra*, tome I, traité V, n° 6.

(5) Argou : *loc. cit.* ; Davot et Bannelier : *ut supra*, de la Baillisterie, I, p. 435. A la fin du régime coutumier, la garde noble ou bourgeoise ne fut généralement admise qu'après la mort du père ou de la mère en faveur du survivant. Ferrière : *ut supra*. Coutume de Paris, art. 265.

207. — Le Code civil a signalé et réglementé l'administration légale dans l'article 389, placé au début du titre de la tutelle. Le texte primitif de cet article, très laconique, portait seulement que le père est, durant le mariage administrateur personnel des biens de ses enfants. Il n'avait trait qu'à la paternité légitime et, suivant M. Planiol (1), il avait provoqué chez les auteurs, comme dans la jurisprudence, une si grande perplexité, que peu à peu la doctrine et les Cours avaient été obligées de le compléter.

On avait étendu d'abord l'administration légale à la mère légitime, au cas où le père en serait privé, ou se trouverait dans l'impossibilité de l'exercer (2); puis, en cas de donation ou de legs à des enfants mineurs, on avait permis aux disposants d'en attribuer l'administration à des tiers, par une clause spéciale de leur libéralité, enlevant ainsi ce droit au père ou à la mère, en ce qui concernait les biens donnés (3).

208. — Bien que le Code civil n'ait donné aucune réglementation de l'administration légale, elle a toujours été, sous ce régime, distincte de la tutelle : on a admis que les règles de celle-ci ne lui étaient pas applicables et qu'elle ne comportait ni conseil de famille, ni subrogé tuteur, ni hypothèque légale (4).

(1) Planiol : *ut supra*, tome I, n° 2196, note 1.

(2) Planiol : *ut supra*, tome I, n° 2188. Aubry et Rau : *ut supra* (5^e édit.) tome I, § 123, note 3.

(3) Demolombe : *ut supra*, tome VI, n° 458. Aubry et Rau : *ut supra*, tome I, § 123, note 15. Orléans : 21 avril 1894, Sirey 1894. II. 302.

(4) Planiol : *ut supra*, tome I, n° 2191. Marcadé : *ut supra*, tome I, page 186. Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnetarrère ; *ut supra*, tome IV, n° 182 et suiv.

La jurisprudence et les auteurs furent longtemps divisés sur l'étendue des pouvoirs des administrateurs légaux, et produisirent trois systèmes différents.

209 — Dans un premier, on admettait que les pouvoirs du père administrateurs, ne comportaient aucune restriction. Deux arrêts des Cours de Dijon et d'Amiens s'y rallièrent (1).

Dans un second, on assimilait l'administrateur légal au tuteur, en lui appliquant les règles de la tutelle qui, par leur nature, tiennent à toute administration comptable; ce système, soutenu par Merlin (2), Demolombe (3), et par MM. Aubry et Rau (4), fut consacré notamment par un arrêt de la Cour de Bordeaux du 19 mars 1875 (5).

Dans un troisième, on laissait à l'administrateur légal le droit de faire tous les actes que le tuteur faisait seul ou avec l'autorisation du conseil de famille (6); on ne lui enlevait que certains actes d'aliénation et de disposition pour lesquels on exigeait une autorisation de justice. Cette opinion fut soutenue par Marcadé (7), Dalloz (8), M. de Loynes dans une note sous l'arrêt de Dijon précité (9), et par Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnecarrère (10).

(1) Amiens : 11 juin 1890. Dalloz 1891. II. 335. Dijon : 31 décembre 1891. Dalloz 1892. II. 233.

(2) Merlin : *ut supra*, tome VI, V^e usufruit paternel.

(3) Demolombe : *ut supra*, tome V, n^o 446.

(4) Aubry et Rau : *ut supra*, tome I, § 123, note 28.

(5) Bordeaux : 19 mars 1875. Dalloz 1877. II. 25.

(6) Douai : 22 janvier 1894. Dalloz 1894. II. 296.

(7) Marcadé : *ut supra*, tome II. Puissance paternelle, appendice, n^o 150.

(8) Dalloz : Nouveau Code civil annoté, sous l'article 38), n^o 50.

(9) Sous l'arrêt précité : Dalloz 1892. II. 233.

(10) Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnecarrère : *ut supra*, tome IV, n^o 197.

210. — Sous l'empire de ces incertitudes, presque tous les auteurs et la jurisprudence étaient d'accord pour appliquer aux administrateurs légaux l'article 1718 du Code civil qui, « d'après ses termes mêmes, aussi bien qu'en raison, est indistinctement applicable aux baux des biens de mineurs (1) ».

Cette solution pouvait se justifier par ce fait que l'article 1718 renvoie aux articles 1429 et 1430 qui interdisent certains baux ou certains renouvellements aux administrateurs agissant *seuls*, et se comprenait fort bien dans le système de Demolombe et de MM. Aubry et Rau, qui assimile le père administrateur légal au tuteur (*supra*, n° 209).

Mais comment la conciliait-on avec la théorie de Marcadé et de Baudry-Lacantinerie qui soutenait que l'administrateur légal pouvait faire seul tous les actes que le tuteur a le droit de faire avec la seule autorisation du conseil de famille, ou assimilait le père au tuteur autorisé par le conseil de famille, alors que le tuteur autorisé par le conseil de famille, nous le savons, n'est pas soumis aux défenses des articles 1718, 1429 et 1430? (*supra*, n° 201).

211. — Les imprécisions du Code civil, et les divergences de la jurisprudence et de la doctrine, provoquèrent en 1907 et en 1910 deux lois très importantes, qui réglementèrent avec soin l'administration légale, et se substituèrent à l'ancien article 389 du Code civil:

212. — La première, promulguée le 2 juillet 1907, a trait à l'administration des parents naturels: le père ou la mère naturels, exerçant la puissance paternelle, deviennent des tuteurs légaux avec subrogés tuteurs, et la chambre du conseil de leur

(1) Demolombe: *ut supra*; tome VI, n° 239.

tribunal est investie des attributions du conseil de famille. Nous ne nous arrêterons pas à l'étude de cette loi, car elle crée une tutelle particulière à laquelle s'appliquent toutes les règles des autres tutelles, et qui, par suite, est soumise, en matière de baux aux principes des articles 1718, 1429, 1430 du Code civil, et à toutes leurs conséquences (1).

213. — La seconde loi, qui a une grande importance en notre matière, a été promulguée le 6 avril 1910. Elle organise avec netteté et précision l'administration légale à côté de la tutelle et par rapport à celle-ci en clôturant heureusement les controverses que nous venons d'examiner.

214. — La loi du 6 avril 1910 avait à choisir entre tous les systèmes qui se partagent la jurisprudence et la doctrine; elle s'est arrêtée au plus simple et au plus logique. Elle confie l'administration légale au père légitime, à son défaut à la mère, et en cas de déchéance ou d'oppositions d'intérêts à un administrateur *ad hoc* désigné par la chambre du conseil du tribunal de leur domicile. Le donateur ou le testateur faisant une libéralité au mineur peut lui nommer un administrateur légal des biens donnés, autre que le père ou la mère.

L'administrateur légal, quel qu'il soit, doit administrer en bon père de famille; il accomplit seul les actes que le tuteur peut faire seul ou avec le consentement du conseil de famille, et avec l'autorisation du tribunal ceux que le tuteur ne peut faire sans cette autorisation. Toutefois, lorsqu'il est désigné par un donateur, celui-ci peut restreindre ses pouvoirs, et, lorsqu'il ne le fait pas, l'administrateur a ceux d'un mandataire général. Cette anomalie ré-

(1) Loi du 2 juillet 1907 et commentaires; Dalloz 1907. IV. 148.

sulte du rejet à la Chambre des députés de l'amendement Prache (1). L'administration légale peut être retirée, indépendamment des causes ordinaires de déchéance, pour des motifs graves, par le tribunal, jugeant sur requête, à la demande d'un parent, d'un allié ou du ministère public.

215. — Malgré les critiques qu'a soulevées la loi du 8 avril 1910 (2), elle règlemente heureusement l'administration légale, et sauvegarde à la fois la constitution de la famille et les intérêts du mineur (3).

216. — Si l'on veut examiner cette loi, au point de vue des baux des biens du mineur que peut passer l'administrateur légal, nous ne trouvons dans sa discussion et dans les travaux préparatoires aucune déclaration formelle, mais seulement des solutions implicites. Un des commentateurs immédiats de cette loi, M. Cluzel (4) soutient qu'elle n'a pas dérogé aux règles anciennes enseignées par Demolombe, Marcadé, MM. Aubry et Rau, Baudry-Lacantinerie (5). Pour lui l'administrateur peut passer seul les baux inférieurs à 9 ans et même les baux supérieurs, mais, dans ce dernier cas, le mineur devenu majeur a le droit de faire réduire à une période de neuf ans le bail en cours d'exécution. En un mot, il applique à l'institution créée par la loi du 6 avril 1910 les articles 1718, 1429 et 1430 du Code civil.

(1) *Journal Officiel* du 2 avril 1910. 1^{re} et 2^e séances de la Chambre des députés, pages 1886 à 1889.

(2) Henri Capitant : La loi du 6 avril 1910 sur l'administration légale du père. *Revue trimestrielle de droit civil* 1910, p. 271 et suiv.

(3) Dalloz : 1911-IV-2. Commentaire de la loi du 6 avril 1910.

(4) G. Cluzel : Commentaire de la loi du 6 avril 1910. *Lois nouvelles*, 1910, page 369.

(5) Voir *supra*, n° 209 et notes.

217. — Cette solution ne nous paraît pas exacte. L'administrateur légal, sous la législation actuelle a, comme le dit M. Capitant (1), le droit d'accomplir seul, sans autorisation, sans conditions ni formalités, tous les actes juridiques pour lesquels le nouvel article 389 n'édicte pas de règle restrictive; sauf pour certains contrats qui, par leur nature même, sont incompatibles avec la notion d'administration et interdits à quiconque gère les biens d'autrui. Or l'article unique de la loi du 6 avril 1910 n'édicte pas d'autres règles restrictives que celles des articles 457, 458, 460, 461 *in fine*, 462, 466, 467 dernier alinéa, du Code civil, 954 et suivants du Code de Procédure, 2, 3, 10, 11 de la loi du 27 février 1880; il ne renvoie nulle part, pour les baux actes d'administration aux articles 1718, 1429, 1430 du Code civil, par conséquent il n'y a pas lieu de les appliquer.

218. — D'ailleurs, pourrait-on comprendre l'application de ces articles sous le régime nouveau de la loi du 6 avril 1910, sans une disposition spéciale? Cette loi permet expressément à l'administrateur légal de faire seul tous les actes que le tuteur ne peut accomplir qu'avec l'autorisation du conseil de famille; elle lui donne, les travaux préparatoires en font foi, l'administration la plus large, et exclut, pour tous les actes d'administration, l'intervention d'un organisme spécial s'interposant pour la protection de l'enfant (2). N'est-ce pas écarter, par le fait même, l'application de l'article 1718 puisque, d'un côté, c'est avec la simple autorisation du

(1) Capitant : *ut supra*, n° 23. Voir sur cette question les déclarations très formelles de M. Legrand, rapporteur de la loi au Sénat : *Journal officiel* 12 décembre 1908, annexes page 10.

(2) Legrand : Rapport au Sénat, loc. cit.

conseil de famille que le tuteur peut faire des baux de plus de neuf ans et des renouvellements anticipés de plus de deux ou trois ans, ainsi que les auteurs et la jurisprudence l'ont toujours reconnu (1); et que, d'autre part, il n'est pas contestable que ces baux ou ces renouvellements soient des actes d'administration (*supra* n° 201).

219. — Peut-on objecter la généralité des termes de l'article 1718, qui paraît s'appliquer à tous les biens de mineurs ? A supposer même qu'il soit applicable au nouvel article 389, bien que la loi de 1910 ne l'ait pas compris parmi ceux édictant des dispositions restrictives qu'elle adopte, cet article renvoie aux articles 1429 et 1430 qui portent, par analogie, des prohibitions pour le tuteur agissant seul. On est unanime à interpréter le terme « seul » dans le sens de « sans l'assistance du conseil de famille », et de lever les défenses édictées lorsque le tuteur contracte avec l'assistance de ce conseil ; jamais, dans ce cas on n'a exigé pour le tuteur l'autorisation de justice.

Les législateurs de 1910 connaissaient bien cet état du droit, or leur préoccupation constante a été d'assurer la situation de l'administrateur légal et de l'établir dans des conditions meilleures que celles du tuteur. Par conséquent ils n'ont certainement pas exigé du père administrateur, pour des actes d'administration, une autorisation de justice, dans des cas où elle n'était même pas exigée du tuteur.

220. — Ces diverses raisons nous paraissent concluantes, et conformes à la lettre et à l'esprit de

(1) Cassation 22 février 1870. Dalloz, 1870-I-100. Baudry-Lacantinerie et Wahl : Du louage, tome I, n° 104.

la loi. L'article 1718 ne s'applique pas à l'administration légale telle que l'organise le nouvel article 389. L'administration légale, pas plus que les autres administrations que nous venons d'étudier, n'apporte rien qui puisse justifier que l'intention du législateur n'a pas été d'établir comme principe général au profit des administrateurs, la liberté de passer tous les baux. Au contraire, elle fortifie plutôt l'opinion libérale, que nous retrouvons ainsi dans tous les chapitres du Code civil.

VII.

Baux passés par le mineur émancipé.

221. — Le mineur émancipé n'est pas, comme les autres mineurs, incapable d'intervenir lui-même dans les actes de sa vie juridique, mais il n'a pas les pleins pouvoirs du majeur. L'émancipation l'affranchit de la puissance paternelle ou de la tutelle, mais ne lui confère qu'une partie des droits qu'il acquerra à sa majorité, et l'article 481 du Code civil, qui règle son état, ne lui reconnaît que la qualité d'administrateur de ses propres biens (1).

222. — L'émancipation, dans la législation romaine, a successivement nécessité des ventes simulées, puis un rescrit du prince, insinué par le magistrat, enfin une simple déclaration devant le juge (2). Les mineurs émancipés avaient, au début, une entière capacité. Ils obtinrent plus tard, en vertu de la loi Plœtoria la faculté de se faire nommer un curateur spécial, pour les assister et défendre leurs intérêts. Le prêteur leur donna ensuite le droit d'obtenir la *restitutio in integrum* contre les actes par lesquels ils auraient été lésés ; enfin, dans le dernier état du droit, Justinien établit la curatelle générale, en conservant, en cas de lésion, la resti-

(1) Goldschmidt : *ut supra*, n° 35 et 36.

(2) Garius, I §§ 118-198. Instituts de Justinien, lit. I, tit. XIII.

tution pour les actes passés par l'émancipé soit seul, soit avec l'assistance de son curateur (1).

223. — Dans l'ancien droit coutumier français, les mineurs en tutelle pouvaient être émancipés à partir de quatorze ou de douze ans suivant le sexe. Il suffisait, pour réaliser cette émancipation, d'obtenir des lettres du prince donnant au mineur le droit d'administrer ses biens ; le juge du lieu de la tutelle les entérinait, après avoir pris l'avis des parents et constaté leur consentement (2). Dans la plupart des pays de coutume tous les mineurs étaient émancipés par le mariage (3) ; ceux qui étaient sous la puissance paternelle pouvaient être émancipés par simple déclaration du père au juge compétent (4), ou même par le simple fait de tenir feu et lieu distincts de ceux de leurs parents (5).

224. — Les mineurs émancipés, sous l'ancien régime, étaient ordinairement pourvus d'un curateur général (6), et avaient, comme sous la législation romaine, le droit de se faire restituer dans tous les contrats ou ils avaient souffert une lésion sérieuse. Dans le dernier état du droit coutumier, les auteurs se plaignaient vivement que la restitution fut trop facilement accordée aux mineurs pour des lésions provenant de causes accidentelles, ou même de leur propre imprudence (7), et aussi de l'incertitude et de

(1) Accarias : *ut supra*, tome I, n^{os} 168 et 172.

(2) Pothier : Coutume d'Orléans, introduction au tit. IX, § 3 et 4. Argou : *ut supra*, tome I, liv. 1, chap. IV *in fine*.

(3) Argou : *ut supra*, loc. cit. Davot et Bannelier : *ut supra*, tome I. De la puissance paternelle, § XXIV.

(4) Davot et Bannelier, loc. cit. Argou, loc. cit.

(5) Davot et Bannelier : loc. cit.

(6) Argou : loc. cit. Des curateurs, ch. IX.

(7) Argou : loc. cit.

la gêne dans les transactions, qui résultaient de la possibilité de cette restitution dans les actes de pure administration nécessaire, passés même avec l'assistance d'un curateur (1).

225. — Le Code civil a suivi le droit coutumier, en y apportant quelques modifications (2). L'émancipation n'exige jamais de nos jours un rescrit du chef de l'Etat : elle peut se produire de trois façons : de plein droit par le mariage ; expressément par la déclaration du père ou, à son défaut de la mère, devant le juge compétent assisté de son greffier ; et, quant il s'agit de mineurs en tutelle, par délibération du conseil de famille présidé par le juge de paix, qui prononce immédiatement, et par le même acte, l'émancipation (art. 477 et 478 du Code civil).

226. — Comme autrefois, l'émancipation donne en principe au mineur émancipé le droit d'administrer ses biens. L'article 481 du Code civil lui confère formellement le pouvoir de faire seul les actes qui ne sont que de pure administration, et supprime la *restitutio in integrum*, mesure de protection dangereuse et quelquefois injuste, prise à son profit par le prêteur Romain et acceptée par la coutume ; il n'est plus restituable contre ses actes, si ce n'est comme le serait un majeur pleinement maître de ses droits.

227. — Cette législation nouvelle, qui établit en matière de bail les pouvoirs du mineur émancipé, a une importance considérable.

L'article 481, qui la fixe, comprend quatre paragraphes :

(1) Pothier : Procédure civile, part. V, ch. IV, art. II, § 1.

(2) Aubry et Rau : *ut supra* (5^e édit.), § 129, page 891.

I. Le mineur émancipé peut faire des baux dont la durée n'excède pas neuf ans....

II. Recevoir ses revenus et en donner décharge.

III. Faire tous les actes qui ne sont que de pure administration...

IV. Sans être restituable contre ces actes, dans tous les cas où un majeur ne le serait pas lui-même.

Et chacun de ces paragraphes soulève de graves problèmes d'un grand intérêt pratique.

228. — 1. Le premier alinéa de l'article 481, qui défend au mineur émancipé de faire de longs baux, a donné naissance à une sérieuse controverse. Un grand nombre d'auteurs, et la jurisprudence tout entière, ont jugé cette disposition de la loi inutile et superflue, parce qu'elle se contente de constater une vérité évidente. En effet, puisque l'article 481 défend au mineur émancipé agissant seul, les actes qui ne sont pas de pure administration, il lui interdit, par le fait même, et sans qu'il soit besoin de le spécifier, les longs baux qui n'ont pas ce caractère. De plus, les articles 1718, 1429 et 1430 étant applicables à tous les mineurs, émancipés ou non, il était inutile de reproduire dans l'article 481, une partie tronquée de ces articles : c'est jeter de la confusion sur des solutions certaines.

Ces deux raisons ont entraîné la majorité de la doctrine. Le bail de plus de neuf ans, dit M. Planiol⁽¹⁾ excède la simple administration. L'article 1718, dit Troplong⁽²⁾ est général et absolu ; il fait peser sans distinction les dispositions des articles 1429 et 1430 sur tous les baux de biens de mineurs ; or le mineur émancipé compte dans la classe des mineurs. Et

(1) Planiol : *ut supra*, tome II, n° 1670 et tome III, n° 1446.

(2) Troplong : *ut supra*, tome I, n° 145 et suiv.

Demolombe (1), Laurent (2), Hue (3), MM. Aubry et Rau (4), Guillouard (5), Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnecarrère (6), se sont ralliés à ces opinions. Ils prescrivent les longs baux *ipso facto*, et appliquent en la matière, non seulement l'article 1429, mais encore l'article 1430 du Code civil.

229. — La jurisprudence, dans l'unique arrêt rendu en la matière par la Cour de Nîmes, le 2 juin 1821 (7), donne un nouvel argument à l'appui de l'extension à notre cas des prohibitions de l'article 1718 : « Attendu, dit cet arrêt, qu'en accordant au mineur émancipé le droit de faire tous les actes qui ne sont que de pure administration, l'article 481 du Code civil le met à la place de ceux qui administreraient auparavant ses biens, et ne le rend apte à faire que les actes qu'ils auraient pu consentir en son nom. Attendu que tout ce qui est relatif aux baux des biens de mineurs, aux termes de l'article 1718 du Code civil, est soumis aux règles des article 1429 et 1430 du même Code... » Et il conclut que, non seulement le mineur émancipé ne peut faire des baux de plus de neuf ans, ce que constate l'article 481, mais encore qu'il ne peut les renouveler plus de deux ou trois ans avant leur échéance, suivant qu'ils concernent des immeubles urbains ou des fonds ruraux.

230. — Cette interprétation et cette critique du pre-

(1) Demolombe : *ut supra*, tome VII, n° 639 et tome VIII, n°s 270-272

(2) Laurent : *ut supra*, tome V, n° 215.

(3) Hue : *ut supra*, tome III, n° 483.

(4) Aubry et Rau (5^e édit), *ut supra*, tome I, § 131.

(5) Guillouard : Louage, tome I, n° 47.

(6) Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnecarrère : *ut supra*, tome IV, n°s 705, 707.

(7) Dalloz : Répertoire V°. Minorité, tutelle, emancipation, n° 802 note 2.

mier paragraphe de l'article 481 nous paraissent erronées. Nous ne reviendrons pas sur la discussion de son premier argument. Le bail nous l'avons vu est, comme le disent MM. Aubry et Rau (1), après Troplong (2), de sa nature, acte de *simple* administration. Par conséquent l'article 481 devait obligatoirement le défendre d'une façon formelle et explicite, s'il voulait qu'il fut interdit au mineur émancipé, pleinement capable de faire seul tous les actes de pure administration.

231. — Son second argument, quelles que soient les autorités qui l'appuient, ne nous paraît pas non plus admissible. En permettant les actes de pure administration, mais en défendant les longs baux, le Code civil pose, en ce qui concerne l'émancipé, une règle générale et une exception. On doit interpréter restrictivement la mesure exceptionnelle, conformément aux principes du droit ; on doit la prendre telle qu'elle est, et on ne peut l'étendre par analogie, à l'aide d'autres dispositions similaires, ayant trait à des cas analogues. Le législateur n'a pas pensé et n'a pas voulu que les articles 1718, 1429, 1430 soient applicables au mineur émancipé, puisqu'il a cru devoir faire, à son égard, une prohibition spéciale sur l'objet même de ces articles. S'il avait voulu que les mineurs émancipés fussent soumis aux articles 1429 et 1430, il y eut renvoyé et n'eut pas procédé par une disposition spéciale et distincte.

D'ailleurs on comprend fort bien qu'il n'ait pas étendu ces articles à notre matière, car, dans leur texte et dans leur esprit, ils ont trait à des administrateurs des biens d'autrui : tuteurs, maris, et sont

(3) Aubry et Rau : *ut supra*, tome V, § 364, page 271.

(4) Troplong : Louage, tome I, n° 145.

inspirés par une certaine méfiance et par la crainte d'intérêts divergents, raisons qui ne sauraient exister pour l'émancipé, qui est à la fois propriétaire et administrateur.

232. — Nous pensons, comme M. Wahl (1), qu'il faut s'en tenir aux principes toujours suivis par le législateur du Code, et qu'on retrouve dans l'article 481. Tout ce qui concerne les baux est du domaine de la pure administration, et ceux qui ont la pure administration ne sont privés, en matière de bail, que des droits qui leur sont expressément enlevés. L'article 481 ne défend que les baux de plus de neuf ans, il ne faut pas chercher ailleurs d'autres défenses qu'on appliquerait par analogie : *exceptio est strictissimi juris*. Au surplus, comme le dit encore M. Wahl, ce raisonnement s'impose d'autant mieux que les dispositions des articles 1429 et 1430, non seulement dérogent au droit commun, mais encore sont d'une utilité des plus contestables.

233. — L'argument invoqué par la jurisprudence en faveur de l'applicabilité de l'article 1718, n'est pas fait pour modifier notre opinion. La Cour de Nîmes résout cette question par voie d'affirmation, et, de ce que l'article 481 donne à l'émancipé des droits de pure administration sur ses propres biens, s'en suit-il, comme elle le proclame, qu'il soit soumis aux mêmes restrictions que ceux qui administraient ces biens ? il ne prend pas leur place, il reprend la sienne ; il n'administre pas pour autrui comme eux, mais il administre comme propriétaire. Cette différence ne permet pas de conclure de l'un à l'autre.

(1) Wahl : *ut supra*, Revue trimestrielle 1909, page 14. — MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl dans leur traité du louage, tome I, (2^e édit.), n° 105, enseignent une opinion contraire,

234. — Bien que les renouvellements de baux ne lui soient pas défendus par l'article 481, et que l'article 1430 ne lui soit pas applicable, le mineur émancipé ne peut renouveler à son gré les baux qui lui sont permis. Il doit respecter l'esprit et la lettre de l'article 481, qui lui interdit les baux de plus de neuf ans : or, renouveler un bail pour neuf ans plusieurs années avant son échéance, c'est en réalité faire un bail supérieur à neuf ans, chose prohibée par la loi. Dans ces conditions, nous pensons que le mineur émancipé peut renouveler les baux à son gré, mais qu'il est nécessaire qu'entre le renouvellement et la fin du bail, il n'y ait pas plus des neuf années autorisées par l'article 481. Sa situation sera à la fois un peu meilleure et un peu moindre que celle prévue par l'article 1430 du Code civil.

235. — Quel est le sort du bail de plus de neuf ans irrégulièrement passé par le mineur émancipé ? La plupart des auteurs (1) enseignent que de pareils baux ne seraient pas nuls, mais réductibles, conformément aux dispositions relatives aux baux excessifs conclus par le tuteur ou le mari agissant seuls (art. 1429 et 1430). C'est la conséquence nécessaire du système qui applique, en l'espèce, l'article 1718.

236. — M. Wahl, qui n'admet pas ce dernier système, accepte cependant la réductibilité des baux excessifs, tout en en déplorant l'injustice (2), sans indiquer d'ailleurs si cette réduction est celle de l'article 1429, qu'il a acceptée dans un ouvrage précédent (3), ou celle de l'article 481, § 2. La loi, dit-il

(1) Demolombe : *ut supra*, tome VIII, n° 271. — Troplong : Louage, tome I, n° 146. — Aubry et Rau : *ut supra*, tome V, § 364, page 272.

(2) Wahl : Revue trimestrielle, *ut supra*, n° 4.

(3) Baudry-Lacantinerie et Wahl : Louage, tome I, n° 167.

en substance, se rend complice d'un calcul peu recommandable en permettant au mineur émancipé de faire réduire un bail de plus de neuf ans qu'il a consenti, car il ne songera à le faire réduire que lorsque des évènements imprévus lui donneront la certitude qu'il obtiendra d'un nouveau locataire des conditions plus avantageuses.

237. — Nous ne croyons pas qu'on puisse appliquer au cas du mineur émancipé la réduction de l'article 1429; sa situation n'est pas la même que celle du pupille ou de la femme mariée. Dans le cas du mineur ou de la femme mariée sous le régime de la communauté, celui qui demande la réduction du bail n'est pas celui qui a contracté, tandis que, dans le cas du mineur émancipé, ce serait la personne même qui aurait passé le bail qui pourrait, à son gré, le faire réduire. Les deux cas étant différents, on ne saurait conclure de l'un à l'autre par analogie.

Nous verrons plus loin (*infra*, n° 244) que l'action en réduction de l'article 481 § 2 n'est pas applicable aux baux, aussi croyons-nous qu'il est plus logique et plus juste de s'en tenir aux termes formels et impératifs, qui seuls règlent la matière au début de l'article 481, et de considérer que les baux de plus de neuf ans, conclus par le mineur émancipé agissant seul, étant défendus par la loi, sont nuls.

238. — II. Le second paragraphe de l'article 481 autorise le mineur émancipé à recevoir seul ses revenus et à en donner décharge. Il soulève à nouveau, au sujet de l'émancipation, la question de perception anticipée des fermages, que nous avons déjà examinée en matière de tutelle (*supra*, n° 186), et sur laquelle nous sommes obligés de revenir rapidement, en raison des conditions nouvelles dans lesquelles elle se représente.

239. — L'article 481 n'apporte aucune restriction au droit du mineur émancipé de toucher ses revenus et d'en donner décharge. Est-ce là une autorisation de les recevoir à l'avance sans condition ? Nous retrouvons contre cette solution tous les auteurs qui ont refusé au tuteur le droit de recevoir par anticipation les loyers et fermages de son pupille. Troplong (1), nous l'avons vu, défend ce paiement anticipé des fermages au mineur émancipé « parce qu'il a la couleur d'un emprunt » interdit par l'article 483. Demolombe (2) considère que percevoir ses revenus « par avance, d'un seul coup, comme un capital », est formellement interdit par l'article 482. MM. Aubry et Rau (3) enseignent que les loyers et fermages ne constituent des revenus qu'au fur et à mesure de leur échéance, et que c'est faire une aliénation de jouissance (4) prohibée par la loi, que de les percevoir avant les termes convenus. Ils en concluent que l'article 481 § 2, qui concerne seulement les revenus, ne saurait s'appliquer à une réception anticipée de fermages. Laurent (5), Huc (6), acceptent ces conclusions, et MM. Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnecarrère (7) considèrent tout simplement que la réception anticipée dont il s'agit doit être interdite au mineur émancipé parce qu'elle pourrait compromettre son capital.

240. — Un arrêt de la Cour de Poitiers, du 5 mars

(1) Troplong : Louage, tome I, n° 115.

(2) Demolombe : *ut supra*, tome VIII, n°s 273-274.

(3) Aubry et Rau : *ut supra*, tome I, § 232, note 1.

(4) Aubry et Rau : *ut supra*, § 113, note 29, page 709.

(5) Laurent : *ut supra*, tome V, n° 215.

(6) Huc : *ut supra*, tome III, n° 483.

(7) Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnecarrère : *ut supra*, tome IV, n° 708.

1823 (1), le seul en l'espèce, suit cette opinion : le mineur émancipé, y est-il dit, ne peut que recevoir ses revenus, en donner décharge, et faire tous les actes qui ne sont que de pure administration, or la réception anticipée des fermages ne peut être réputée un acte de pure administration. Cette décision, qui a fixé la pratique en l'espèce, suit la doctrine sans raisonner, et n'apporte aucun argument à l'appui de l'opinion courante (2).

241. — Toutes les raisons que nous avons exposées pour combattre ce système en matière de tutelle (*supra* n° 189), ne nous permettent pas de l'accepter en matière d'émancipation. Les loyers et fermages sont des revenus par essence, et ce caractère essentiel ne saurait dépendre de leur mode de perception. Au surplus l'article 481 est formel : il permet expressément au mineur émancipé de toucher ses revenus, sans distinction ni réserve. Le fait d'être versés à l'avance n'enlève pas aux loyers et fermages leur caractère de revenus, pour en faire des capitaux ; il ne leur donne pas davantage le caractère d'un emprunt, c'est-à-dire d'une remise de fonds appartenant à autrui, avec obligation de les rendre dans un temps déterminé et d'en payer les intérêts jusque-là ; il n'est pas non plus une aliénation de jouissance différente de celle du bail, et qui pourrait être interdite quand celui-ci est permis. La loi ne spécifie pas, dans notre article, que le mineur éman-

(1) Poitiers, 5 mars 1823. Dalloz, Répertoire, V^e Minorité, tutelle, émancipation, n° 802, note 1.

(2) La jurisprudence cependant, par un arrêt de la Cour de Cassation du 18 août 1838 (Sirey, 1-69-I-17), a permis spécialement au mari commun en biens de recevoir les loyers et fermages de sa femme par anticipation dans les limites de ses pouvoirs d'administrateur (voir *infra* n° 304) alors qu'elle refuse ce même droit au mineur émancipé.

cipé pourra toucher ses revenus seulement à leur échéance ; ses termes sont généraux, et il faut les prendre tels qu'ils sont.

242. — On peut ajouter à toutes ces raisons que la liberté pour le mineur émancipé de recevoir ses revenus par anticipation s'impose si impérieusement, en présence des dispositions de la loi, que ses adversaires mêmes ont dû la reconnaître et l'accepter dans quelques cas. MM. Planiol⁽¹⁾ et Baudry-Lacantinerie⁽²⁾ par exemple, lui permettent, comme l'arrêt de 1868 le permet au mari commun en biens (*infra* nos 304-308), de stipuler une légère anticipation « surtout si, en agissant de la sorte, il s'est conformé à un usage constant, reconnu dans la localité, car ce peut être un acte de bonne administration »⁽³⁾. Pourrait-on comprendre une pareille tolérance si la réception anticipée dont s'agit pouvait être considérée comme un emprunt, la réception d'un capital mobilier ou une aliénation de jouissance ? Les principes sont les mêmes dans tous les cas, et on comprendrait mal qu'ils soient applicables, lorsque l'intérêt en jeu est important, mais qu'ils cessent de l'être, quand cet intérêt est minime. L'autorisation d'anticiper un seul terme contredit toutes les théories qui combattent l'anticipation, aussi bien que la permission d'anticiper toutes les échéances ; si on accepte une anticipation, on ouvre la porte par laquelle toutes les autres doivent passer.

243. — III. Les deux derniers paragraphes de l'article 481 portent que le mineur émancipé fera seul les actes qui ne sont que de pure administration, et ne

(1) Planiol : *ut supra*, tome I, n° 2807.

(2) Baudry-Lacantinerie : Précis, tome I, n° 1228.

(3) Cassation, 17 août 1868 : loc. cit., et Dalloz, 1868-I-371

sera pas restituable contre ces actes, dans tous les cas où un majeur ne le serait pas lui-même. Ces dispositions comportent, pour le mineur émancipé, le droit d'accomplir d'une façon définitive tout ce qui a trait au contrat de louage, et ne fait l'objet d'aucune prohibition spéciale ; et c'est ainsi que les auteurs (1) et la jurisprudence (2) les ont comprises, en permettant au mineur émancipé de prendre à bail des immeubles sans limitation de durée, et de résilier librement les baux en cours. Toutefois, même pour les actes d'administration, l'émancipé n'a pas la même capacité que le majeur. Sans doute, ses obligations, comme celles du majeur, ne sont pas annulables pour cause de lésion, en dehors des cas prévus par le législateur, mais elles sont réductibles en cas d'excès, en vertu de l'article 484, § 2, du Code civil.

244. — Dans le second paragraphe de l'article 484, le Code déclare réductibles en cas d'excès les obligations que le mineur aurait contractées par voie d'achat ou autrement. Cette disposition s'applique évidemment aux actes de pure administration, et même, pour certains auteurs comme Troplong (3), Demolombe (4), M Beudant (5), et pour quelques arrêts anciens (6), elle ne s'applique qu'à ces actes ; les autres accomplis par le mineur émancipé en dehors

(1) Troplong : Louage, tome I, 147 ; Demolombe : *ut supra* tome VIII, n° 281 ; Guillouard : Louage, tome I, n° 44 et 48 ; Aubry et Rau, sur Zachariæ, (2^e édit.), *ut supra*, tome III, n° 363, Laurent : *ut supra*, tome XXV, n° 43.

(2) Aix, 30 novembre 1863 ; Dalloz, 1864-II-47.

(3) Troplong : Vente, tome I, n° 167.

(4) Demolombe : *ut supra*, tome VIII, n° 270-318-333.

(5) Beudant : L'état et la capacité des personnes, tome II, n° 925.

(6) Toulouse, 11 décembre 1809. Dalloz : Répertoire V^o Minorité, tutelle, émancipation, n° 809, note 2,

des formalités prescrites par la loi étant radicalement nuls. M. Goldschmidt (1) déduit même, de ce chef, le *criterium* spécial des actes d'administration définitivement permis au mineur émancipé : ce sont ceux, dit-il, qui n'ont rien d'excessif, d'inopportun, de disproportionné et qui, par conséquent, ne sont pas réductibles.

245. — Une jurisprudence différente, constituée sur un arrêt de la Cour de cassation du 29 juin 1857 (2), et des auteurs comme Marcadé (3), Demante et Colmet de Santerre (4), et MM. Aubry et Rau (5) ne limitent pas seulement aux obligations contractées valablement, en matière de pure administration, la réductibilité édictée en faveur du mineur émancipé ; ils estiment que celui-ci peut faire réduire en partie, et même en totalité (6) les engagements qu'il aurait pris irrégulièrement sans l'assistance ou l'autorisation exigée par la loi. « Le droit accordé par l'article 484, dit l'arrêt de 1857 (7), s'applique à toutes les obligations souscrites par le mineur, et non seulement à celles qui rentrent dans les limites d'une simple administration.

246. — Quelle que soit l'opinion suivie sur l'étendue d'application du paragraphe 2 de l'article 484, on s'accorde généralement à considérer qu'il n'est applicable qu'aux promesses ou obligations, c'est-à-dire aux dépenses du mineur traitant à crédit (8), et

(1) Goldschmidt : *ut supra*, page 72.

(2) Cassation, 29 juin 1857. Dalloz 1858. I. 33.

(3) Marcadé : *ut supra* sous l'article 481, n° 2.

(4) Demante et Colmet de Santerre : *ut supra*, tome II, n° 255, bis III.

(5) Aubry et Rau : *ut supra*, tome I, § 132, note 7.

(6) Cassation, 10 février 1890. Dalloz 1891. II. 292.

(7) *supra*, note 2.

(8) Baudry-Lacantinerie : Précis, tome I, n° 1146.

suppose un engagement de payer (1). On en conclut que cette disposition ne saurait concerner les actes qui ne constituent pas le mineur en dépense, quelque désavantageux qu'ils puissent être.

247. — En appliquant ces principes au louage, on conclut généralement qu'il n'y a pas lieu à réduction, lorsque le mineur émancipé a loué ses biens pour un loyer qui ne représente pas la valeur de leur jouissance (2), ou qui est bien inférieur à leur valeur locative réelle (3); car l'article 484 suppose que le mineur est obligé de payer, et n'a pas eu pour but de le protéger contre des imprudences d'un autre genre (4).

248. — Le bail fait régulièrement par le mineur émancipé des biens dont il a l'administration, ne sera jamais réductible. Signalons toutefois l'opinion de M. Wahl, que nous avons discutée au n° 236. M. Wahl admet que les baux des mineurs émancipés peuvent être réduits (5). Nous avons vu que cette réduction n'est pas possible en vertu de l'article 1429; nous venons de constater qu'elle est également irréalisable en vertu de l'article 484 § 2, aussi nous pensons que cette mesure, souvent injuste et qu'il déplore, ne résulte pas des principes du droit.

249. — Le mineur émancipé peut résilier les baux en cours d'exécution, car ce droit est un acte de pure administration (*supra* n° 139), ne constitue pas

(1) Planiol : *ut supra*, tome I, n° 2550.

(2) Dalloz : Répertoire, Supplément V° Minorité, tutelle, émancipation, n° 744.

(3) Planiol : *loc. cit.*

(4) Planiol : *loc. cit.*

(5) Wahl : *ut supra*, page 14, n° 4.

le mineur en dépense, a exactement le même caractère que le droit de louer, et comporte par conséquent des solutions semblables, pour des motifs identiques.

250. — Toutefois le mineur émancipé peut abuser de ce droit. Le bail et la résiliation ne lui sont permis que tant qu'ils ne comportent pas de sa part une obligation de payer.

S'il voulait s'en servir pour tourner la loi, réaliser par exemple un emprunt défendu par l'article 483, il en serait tout autrement. Ainsi le mineur fait un bail de neuf ans, avec faculté de résilier dès la première année, et reçoit tous ses fermages par anticipation : ces deux opérations sont licites comme constituant des actes de pure administration. L'année suivante, il résilie le bail et reste débiteur des fermages reçus à l'avance ; cette opération est en réalité un emprunt interdit par le Code. Nous avons vu maintes fois que la fraude corrompt tous les contrats, on doit considérer ceux-ci non dans leur apparence mais suivant leur réalité (1).

251. — La réduction prévue à l'article 484 §.2 du Code civil s'applique aux conventions par lesquelles le mineur prend valablement à bail des immeubles, même pour plus de neuf ans (2), parce que ces baux sont des actes d'administration qui le constituent en dépense (3). S'il louait un appartement somptueux, excédant ses ressources, hors de proportion avec sa situation sociale, il y aurait excès de sa part, quand bien même le prix du loyer serait inférieur à la

(1) Demolombe : *ut supra*, tome VIII, n° 336 et 337.

(2) Guillouard : Louage, tome I, n° 48.

(3) Planiol : *ut supra*, tome I, n° 2549 et suiv. — Laurent : *ut supra*, tome V, n° 222. — Huc : *ut supra*, tome III, n° 493.

valeur locative de l'immeuble, et l'article 484 § 2 serait applicable, en raison de l'obligation contractée de payer les arrérages (1).

252. — La réduction est une mesure de protection en faveur du mineur. Le législateur a voulu qu'il ne compromette pas son patrimoine par des dépenses inconsidérées et les tribunaux, en ramenant ses engagements à une juste mesure, doivent tenir compte de sa fortune, de la bonne ou de la mauvaise foi des personnes qui ont contracté avec lui de l'utilité ou de l'inutilité de ses dépenses. Sans doute, dans ces conditions, l'administration du mineur émancipé est dangereuse pour les tiers qui peuvent ignorer où commence l'excès dans ses engagements, mais entré deux maux le législateur a choisi le moindre, et il a voulu surtout, avec raison, protéger le patrimoine du mineur à la fois contre les dilapidations et les convoitises.

253. — Aucune des dispositions du Code civil concernant les droits des mineurs émancipés en matière de louage, n'autorise à croire que le législateur ait défendu les baux de plus de neuf ans aux administrateurs, soit en vertu d'une prohibition générale, soit en vertu d'une conception spéciale et erronée de la nature de ces baux. Au contraire, l'existence de l'article 481, jugé nécessaire, démontre que, pour le Code, les baux de toute durée sont, en thèse générale, permis à qui a le droit d'administrer, puisqu'il a fallu ce texte pour les défendre.

(1) Troplong : Louage, tome I, n° 147. — Aubry et Rau : *ut supra*, tome I, § 132. — Baudry-Lacantinerie : Précis, tome I, n° 1116.

VIII.

**Baux passés par les personnes pourvues
d'un conseil judiciaire.**

254. — Le prodigue et le faible d'esprit pourvus d'un conseil judiciaire sont administrateurs de leur propre patrimoine et, comme le dit M. Goldschmidt⁽¹⁾, la notion de l'administration se trouve, en ce qui les touche, dictée par les mêmes considérations qu'en ce qui concerne le mineur émancipé.

255. — En droit Romain, sous le régime de la loi des XII Tables ⁽²⁾, les prodigues et les faibles d'esprit étaient interdits seulement quand ils compromettaient les successions légitimes de leurs ascendants paternels ; la curatelle était déferée à leurs héritiers présomptifs et dans l'intérêt de ces derniers. Lorsqu'ils n'avaient ni agnats, ni gentils, ou s'ils gaspillaient des biens autres que ceux de leur famille, par exemple le produit de leur travail ou tout autre patrimoine, on ne prenait vis-à-vis d'eux aucune mesure de protection ⁽³⁾.

256. — Le droit prétorien corrigea cette législation ; il protégea les faibles d'esprit et les prodigues, même sans agnats, et qu'elle que fut l'origine des

(1) Goldschmidt: *ut supra*, n° 46, page 79.

(2) Digeste, loi 1. pr. de *curatoribus furioso* etc. lib. XXVII, tit. X.

(3) Ulpien: Reg. XII, § 3.

biens dissipés. Le prêteur leur nomma un curateur toutes les fois qu'ils n'avaient pas d'agnats, ou que ces derniers étaient inhabiles à administrer leurs biens (1).

257. — Dans l'ancien droit Français, on continua à interdire les prodigues et les faibles d'esprit, mais, peu à peu, cette interdiction fut limitée à certains actes de leur vie juridique. « On n'ôte pas toujours l'entière administration du bien à ceux qui sont interdits pour cause de dissipation, ou pour une simple faiblesse d'esprit, disait Argou (2), on ne leur donne même pas toujours un curateur, mais seulement un conseil, que le juge nomme d'office, et sans lequel ils ne peuvent faire certains actes déterminés, cela dépend de la prudence du juge et de la manière dont l'interdiction est prononcée. » Davot et Bannelier enseignaient ces mêmes principes, qui étaient suivis à peu près dans tous les pays de coutume (3).

258. — L'article 13 de la Constitution de l'an III supprima l'interdiction pour prodigalité, et le législateur du Code civil consacra simplement, dans les articles 499 et 513, le système du droit coutumier exposé par Argou sur le régime du conseil judiciaire, mais en substituant les prescriptions de la loi à l'arbitraire du juge.

On spécifia en même temps, dans les travaux préparatoires, qu'on ne pouvait faire davantage pour protéger le prodigue, parce qu'il a ses facultés intellectuelles, et aussi parce qu'on ne peut porter atteinte au droit de propriété qui comporte le droit

(1) Code : loi 7 § 6 de *curatore furiosi*, liv. V, tit. 70.

(2) Argou : *ut supra*, ch. XI, des curateurs.

(3) Davot et Bannelier : *ut supra*, des interdits, nos 97 et 103.

d'abuser de ses biens comme celui d'en user normalement.

259. — En droit civil moderne, il y a donc deux catégories de personnes qui peuvent être munies d'un conseil judiciaire : les esprits faibles, que l'on n'a pas jugé mériter une interdiction complète, mais auxquels les tribunaux ont défendu d'accomplir seuls certains actes graves pouvant compromettre leurs intérêts (article 499), et les prodigues, que le législateur permet de frapper d'incapacités similaires (article 513). Leur situation est identique et la cause de la mesure prise à leur égard est la même : la crainte de les voir gaspiller leur patrimoine ; aussi peut-on les considérer les uns et les autres comme des prodigues plus ou moins conscients. Nous les désignerons donc sous le terme générique de prodigues, et nous réunirons dans une même étude l'examen de leurs états juridiques.

260. — Le prodigue, en thèse générale, est pleinement capable, et sa capacité ne souffre que les restrictions apportées par la loi. Elles sont énumérées à deux reprises par le Code civil, une première fois dans l'article 499, une seconde fois dans l'article 513, et comportent défense de plaider, transiger, emprunter, recevoir un capital mobilier et en donner décharge, aliéner et hypothéquer, sans l'assistance du conseil judiciaire.

261. — Cette énumération des restrictions apportées aux droits du prodigue est essentiellement limitative (1) et les tribunaux, en nommant le conseil

(1) Toullier : *ut supra*, tome II, n° 1378. — Duranton : *ut supra*, tome III, n° 799. — Demolombe : *ut supra*, tome VIII, n° 720. — Laurent : *ut supra*, tome V, n° 358. — Bordeaux, 27 février 1878. Dalloz 1879. II. 120.

judiciaire, ne peuvent en ajouter aucune autre. De plus, elle énonce des incapacités qui font bloc, qu'on ne saurait séparer les unes des autres, et qui doivent se trouver toutes ensemble dans tous les cas qui nous occupent. Le juge ne peut, comme dans l'ancien droit, en détacher quelques unes pour en affranchir le prodigue, ni en ajouter d'autres pour aggraver son incapacité. Une modification de cette nature, comme le disent MM. Aubry et Rau (1), ne pourrait avoir lieu qu'en vertu de la loi et dans les limites qu'elle a elle-même fixées. Or la loi ne l'autorise pas. Il faut, pour Demolombe (2), que l'article 513 soit observé complètement; Toullier (3), Marcadé (4), Duranton (5), Huc (6), enseignent que les restrictions apportées à la capacité des personnes pourvues d'un conseil judiciaire sont indivisibles, parce qu'elles sont d'ordre public. La jurisprudence a consacré cette opinion presque unanime par un arrêt de la Cour de Bordeaux du 27 février 1878. (7). Deux auteurs seulement : MM. Laurent (8) et Baudry-Lacantinerie (9) soutiennent une opinion différente.

262. — Le Code civil, dans la nomenclature des actes qu'il défend aux prodiges sans l'assistance de leur conseil, ne parle pas des actes d'administration qui, dès lors et par le fait même, leur sont permis. Tous les auteurs et tous les arrêts sont

(1) Aubry et Rau : *ut supra*, § 140, page 872 et note 1 bis.

(2) Demolombe : *ut supra*, tome VIII, n° 720.

(3) Toullier : *ut supra*, loc. cit.

(4) Marcadé : *ut supra*, tome II, n° 332.

(5) Duranton : *ut supra*, tome III, n° 799.

(6) Huc : *ut supra*, tome III, n° 514.

(7) Bordeaux, 27 février 1878. (Dalloz 1879. II. 120.

(8) Laurent : *ut supra*, tome V, n° 436.

(9) Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnacarrère : *ut supra*, tome IV, n° 958.

d'accord sur ce point, seulement ils ont trouvé pour la plupart, dans l'application de ces principes des inconvénients si nombreux ⁽¹⁾ qu'ils ont eu recours à des artifices de raisonnement multiples et variés, pour restreindre peu à peu la capacité du prodigue, soit en ce qui concerne l'administration de ses biens, soit en ce qui a trait aux engagements qu'il peut contracter en sa qualité d'administrateur.

263. — Pour parvenir à ce résultat, ils ont communément étendu les prohibitions des articles 499 et 513 aux actes d'administration qui peuvent indirectement produire les mêmes résultats que les actes prohibés par ces articles, car, pour se servir des expressions de MM. Aubry et Rau ⁽²⁾, ils rentrent *virtuellement* dans l'énumération du Code civil. Ainsi il a été décidé que si le prodigue n'était pas en principe incapable de s'obliger, parce qu'il a la capacité d'administrer, il lui est défendu de contracter des obligations excessives, par le seul fait de l'interdiction d'aliéner de l'article 513, car s'obliger ainsi c'est aliéner indirectement ⁽³⁾.

264. — Ces déductions très hardies ont conduit à des conséquences qui modifient complètement la législation du Code civil. On enseigne ainsi que le prodigue ne peut faire, sans l'assistance de son conseil, les actes qui dépassent les limites de la simple administration ⁽⁴⁾, et que les engagements qu'il contracte dans l'administration de ses biens sans le

(1) Demolombe : *ut supra*, tome VIII, n° 743 bis et suiv.

(2) Aubry et Rau : *ut supra*, § 140, pages 872 et 875.

(3) Huc : *ut supra*, tome III, n° 549. — *Contra* Laurent : *ut supra*, tome V, n° 371.

(4) Aubry et Rau : *ut supra*, tome I, § 140, page 875. — Huc : *ut supra*, tome III, n° 529. — Planiol : *ut supra*, tome I, n° 2714.

concours de son conseil, ne peuvent être validés que s'il est constant, non seulement qu'ils sont en rapport avec ses propres ressources, mais encore qu'ils ont eu lieu dans la juste limite de ses besoins (1).

265. — La mise en pratique de ces solutions par la jurisprudence tout entière donne aux prodigues une situation analogue à celle créée par l'article 484 en faveur du mineur émancipé, et, par une série de raisonnements, permet de réduire leurs obligations en cas d'excès (2), au moins toutes les fois, comme le dit Demolombe, qu'elles ne peuvent s'acquitter sur les revenus et n'ont pas un caractère d'utilité.

La jurisprudence (3) et la plupart des auteurs justifient ces conclusions en disant que s'engager au-delà de ses revenus, même pour l'administration de ses biens, c'est aliéner son capital, acte défendu par la loi. Un auteur, M. Valette, va même plus loin (4), et applique délibérément au prodigue, par analogie, l'article 484 § 2 du Code civil, qui n'est fait que pour le mineur émancipé.

266. — Par ces raisonnements, on est arrivé à créer de toutes pièces une législation nouvelle, que l'on a substituée à celle du Code, à frapper les personnes pourvues d'un conseil judiciaire d'une incapacité générale, analogue à celle du mineur émancipé ou de la femme séparée de biens, et à abandonner presque complètement le système primitif du législateur « qui donnait une liste d'actes dé-

(1) Aubry et Rau : loc. cit., page 877. — Baudry-Lacantinerie : précis, tome I, n° 1193.

(2) Demolombe : *ut supra*, tome VIII, n° 748. — *Contra*. Laurent : *ut supra*, tome V, n° 371.

(3) Cassation, 2 décembre 1885 : Dalloz, 1886-I-138 ; Cassation, 1 août 1860. Dalloz, 1860-I-316. Cassation, 14 juillet 1875. Sirey, 1875,-I-463.

(4) Valette : Explication du Code Napoléon, n° 42.

fendus, en dehors desquels la capacité resterait la règle (1).

267. — Quelques auteurs (2) protestent cependant encore contre les extensions abusives de la pratique qui faussent la règle du Code, car le prodigue, étant en principe capable, ne peut être assimilé au mineur émancipé, qui est incapable en principe.

268. — En matière de baux, c'est-à-dire d'actes de pure administration, aucune difficulté n'aurait dû s'élever. Les articles 499 et 513 n'énumèrent pas les baux parmi les actes défendus, on devrait donc les considérer comme pleinement permis ; mais, dans l'état créé pour le prodigue par la jurisprudence et la généralité des auteurs, nous nous retrouvons en présence de tous les systèmes que nous connaissons déjà, et qui prétendent, au nom des principes et de l'esprit du Code civil, réglementer et restreindre, en matière de bail, les pouvoirs des personnes pourvues d'un conseil judiciaire.

269. — La première prohibition du système prétorien en vigueur porte sur les baux de plus de neuf ans. Un arrêt de la Cour de Toulouse, du 23 août 1855 (3), commenté par M. Latailhède, les déclare réductibles en vertu de l'article 1429, par un raisonnement singulièrement inexact et contradictoire : « Le prodigue, dit-il, cesse d'avoir la capacité pour porter la durée d'un bail à un terme excédant neuf

(1) Planiol : *ut supra*, tome I, n° 2714, note 1.

(2) Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnecarrère : *ut supra* tome IV, n° 992 et 993 ; Goldschmidt : *ut supra*, n° 47.

(3) Toulouse, 23 août 1855 ; Sirey, 1755-II-748 et note de M. Latailhède.

ans ; dans ce cas ce bail est infecté de nullité comme constituant un acte d'aliénation indirecte qui lui est interdit par la loi, et, par suite, il est fondé à demander, avec l'assistance de son conseil, que l'exécution de ce bail soit renfermée dans la période de neuf années. »

L'arrêtiste explique cette décision d'une autre manière, qui n'est ni plus logique ni plus juste. Pour lui, les dispositions combinées des articles 481, 595, 1718, 1429 du Code civil fixent les limites qui séparent les actes d'administration des actes de disposition, car l'extension de la durée du bail porte une atteinte si grave à l'essence de son caractère, qu'elle le transforme en un acte équivalent à une aliénation prohibée dans le sens de l'article 513, en telle sorte qu'il est vrai de dire que, vis-à-vis du conseil judiciaire, il est entaché de nullité et peut être réduit à la durée d'un bail d'administration.

271. — Cette théorie de l'arrêt et de son commentaire, qui confond dans une synthèse singulière tous les systèmes que nous avons déjà réfutés, considère le bail de plus neuf ans comme un acte d'aliénation, soit par sa nature, soit par une fiction légale et, en tous cas, défendu par l'article 513, « infecté de nullité », nul pour le tout. Or un acte radicalement nul ne peut être validé en partie, et n'est pas simplement réductible au gré de quelques-uns des intéressés ; pourquoi lui appliquer alors la disposition de l'article 1429 ?

Toutes ces conclusions sont inadmissibles comme les principes sur lesquels elles se fondent. Le bail, quelle que soit sa durée, est toujours un acte de pure administration ; le Code ne l'a jamais transformé en acte de disposition, et s'il l'a interdit quelquefois, notamment pour des causes et dans des

cas spéciaux, au mari, au tuteur, au mineur émancipé, à l'usufruitier, on ne peut étendre ces dispositions exceptionnelles au prodigue, et ajouter une incapacité nouvelle à celles limitativement énoncées à l'article 513.

272. — II. Une jurisprudence plus récente, ainsi qu'une partie de la doctrine, ont abandonné le faisceau de raisons contradictoires invoquées par l'arrêt du 23 avril 1855, pour s'en tenir à un raisonnement moins touffu, et ont successivement suivi les deux systèmes bizarrement confondus en 1855.

Le premier système a été repris par une décision de la Cour de Cassation du 14 juillet 1875 (1). Tout en continuant à proscrire les baux de longue durée consentis par le prodigue, parce qu'ils constituent, d'après elle, des actes d'aliénation défendus par l'article 513 du Code civil ; elle les annule en vertu des prohibitions relatives aux prodigues, mais ne les réduit pas en vertu des articles 1718, 1429 et 595.

Cette solution est erronée parce qu'elle érige les longs baux en actes de disposition, mais elle raisonne logiquement, en n'étendant pas aux personnes pourvues d'un conseil judiciaire des dispositions qui n'ont pas été faites pour elles, et qui sont contradictoires avec sa conception des baux de plus de neuf ans.

273. — III. Un certain nombre d'auteurs semble actuellement incliner vers le second système de l'arrêt de 1855 : pour eux les longs baux ne sont plus des actes d'aliénation, mais ils excèdent la capacité du prodigue, car le législateur les défend d'une façon générale aux incapables. Ils en concluent

(1) Cassation. 14 juillet, 1875 ; Sirey, 1875-II-463.

qu'il faut leur appliquer la réduction édictée dans ces cas au profit du bailleur par les articles 595, 1429, 1718 du Code civil.

274. — Cette opinion assimile le prodigue au mineur émancipé en matière de baux : elle n'est pas conforme aux textes du Code civil, qui ne comprennent pas les baux dans les actes limitativement défendus par les articles 499 et 513 ; elle est contraire à la spécialité des articles 595, 1718, 1429, mais on l'accepte parce qu'elle a des avantages pratiques, et semble réparer un oubli du législateur.

D'après Guillouard (1), louer pour plus de neuf ans c'est faire des actes qui peuvent être compromettants, et les articles 1718, 1429, 481 combinés donnent, à leur égard, la pensée du législateur, qui les a permis seulement à ceux qui ont la capacité d'aliéner, les défend par conséquent au prodigue et les soumet à la réduction.

Suivant MM. Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnecarrère (2), les articles 1718, 1429 et 481 déterminent d'une façon générale dans quelles limites le bail constitue un simple acte d'administration et au-delà de quel terme il pourra être réduit, lorsqu'il est passé par un incapable ayant le droit d'administrer, mais ne pouvant ni aliéner ni emprunter.

275. — Ce système a été expressément repoussé par MM. Aubry et Rau (3) dans leur étude du louage, bien que dans celle du conseil judiciaire (4) ils n'aient pas été aussi explicites ; MM. Baudry-Lacantinerie

(1) Guillouard : Louage, tome I, n° 58.

(2) Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnecarrère : *ut supra*, tome IV, n° 987.

(3) Aubry et Rau : *ut supra*, tome IV, § 364, p. 272-273 et note 5.

(4) Aubry et Rau : *ut supra*, tome I, § 140, pages 873 et 877 et note 18.

et Wahl (1), dans leur traité du louage, la réprouvent également. Nous répéterons avec eux que la capacité du prodigue n'étant restreinte que quant aux actes énumérés aux articles 499 et 513, il n'est pas permis, sous prétexte d'analogie, d'ajouter de nouvelles restrictions à celles indiquées dans ces articles, et nous rejetterons ces théories que nous avons déjà réfutées.

276. — IV. La jurisprudence et tous les auteurs qui appliquent au prodigue l'article 1429, lui appliquent aussi l'article 1430 (2). Ces deux dispositions prohibitives se heurtent aux mêmes objections et aux mêmes critiques ; tout ce que nous avons dit pour l'une vaut l'autre.

La doctrine et la pratique que nous discutons, défendent encore aux personnes pourvues d'un conseil judiciaire de recevoir leurs fermages avant l'échéance, au prétexte que l'anticipation est un emprunt ou la réception d'un capital mobilier (3). Nous ne reviendrons pas sur la discussion de ces prétentions injustifiées que nous avons longuement exposée (*supra* nos 187 à 198 et 239).

277. — V. Il est admis, d'une façon à peu près unanime, que le prodigue peut, sans l'assistance de son conseil, prendre à bail des immeubles sans limitation de durée, puisque c'est un acte d'administration qui n'est point interdit par la loi. Seulement, on apporte généralement à cette faculté une restriction importante, en décidant que l'engagement

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl : Louage, tome I, n° 96.

(2) Dalloz : Répertoire, V° Interdiction n° 300. Supplément eod. V° n° 257. Nouveau Code civil annoté sous l'article 513, n° 95.

(3) Aubry et Rau : *ut supra*, tome I, § 140, page 875. Baudry-Lacantinerie : Précis, tome I, n° 1193. Voir aussi les auteurs cités sous le n° 239.

contracté dans ces conditions par le prodigue cesse d'être valable lorsqu'il est excessif et dépasse ses besoins (1).

278. — Cette application au bail ou le prodigue est preneur des dispositions de l'article 484 § 2, qui ne sont faites que pour les engagements de mineur émancipé qui le constituent en dépense, est erronée, car nous avons vu qu'on ne peut créer une incapacité qui n'est pas prévue par le Code. La jurisprudence a cependant accepté ces solutions, comme si elles étaient toutes naturelles, et, sans prendre la peine, la plupart du temps, de les motiver en droit (2). Toutefois l'arrêtiste qui a commenté dans Dalloz la décision de la Cour de Paris du 16 janvier 1890 (3) a essayé d'en donner quelques raisons juridiques : Il faut, explique-t-il, pour qu'un bail soit possible que, par son importance, les obligations qu'il impose, il n'excède pas les ressources normales du prodigue, autrement un tel acte équivaldrait en réalité à une aliénation ou à un emprunt, et cela peut se produire, quelle que soit la durée du bail, parce que, pour le preneur, un bail, même de moins de neuf ans, peut être un acte d'aliénation ou un emprunt.

279. — On ne peut accepter ces explications. Sans doute, si le prodigue fait une aliénation ou un emprunt véritables, sous couleur de louage, cet acte est radicalement nul ; mais ce n'est pas le cas prévu en l'espèce. Un louage n'est pas une aliénation ou

(1) Planiol : *ut supra*, tome I, n° 2714. Huc : *ut supra*, tome III, n° 549.

(2) Cassation, 1^{er} août 1860. Dalloz, 1860-I-316 ; Cassation, 2 décembre 1885. Dalloz, 1886-I-128.

(3) Paris, 16 janvier 1890. Dalloz, 1892-II-209.

un emprunt uniquement parce qu'il est désavantageux, et, comme le disent MM. Aubry et Rau (1), l'engagement contracté par un individu pourvu d'un conseil judiciaire étant supposé valable en soi, on ne saurait voir une violation indirecte de la loi dans les conséquences qu'entraîne l'engagement qu'il a valablement contracté. Le louage est permis au prodigue quand c'est un louage véritable, et, malgré ses désavantages, rien dans le Code ne permet de réduire les engagements légalement pris à son occasion. C'est d'ailleurs l'opinion de MM. Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnecarrère (2) et de Guillouard (3).

280. — La jurisprudence, qui admet unanimement la réduction des baux, applique point par point deux propositions qui paraissent avoir été érigées par Demolombe en principes de législation (4) : 1^o Les baux qui n'engagent que les revenus du prodigue, qui sont normalement affectés à son logement, sont des actes d'administration dans les limites de ses besoins, et par suite valables ; 2^o Ceux au contraire qui ne peuvent être acquittés que sur le fond même de sa fortune, qui dépassent ses besoins, ne sont pas en rapport avec ses ressources, sont des actes d'aliénation.

281. — Un arrêt de la Cour de Cassation du 1^{er} août 1860 (5) reproduit exactement ces prétendus axiomes, en indiquant d'une façon littérale que les obligations du prodigue ne peuvent être validées

(1) Aubry et Rau : *ut supra*, tome I, § 140, note 21.

(2) Baudry-Lacantinerie, Cheneaux et Bonnecarrère : *ut supra*, tome IV, n^o 993.

(3) Guillouard : Louage, tome I, n^o 48.

(4) Demolombe : *ut supra*, tome VIII, n^o 744 et 745.

(5) Cassation, 1^{er} août 1860. Dalloz, 1860-I-316. Sirey, 1860-I-929.

que si elles sont en rapport avec ses ressources et ont lieu dans la juste limite de ses besoins. Et un arrêt de la Cour de Lyon du 10 mai 1861 (1) va encore plus loin, en spécifiant que la justice peut réduire les dépenses de logement du prodigue non seulement à ses ressources, revenus ou besoins, mais « s'il y a lieu à ce qui est *indispensable* ». Ces systèmes et ces décisions, que rien ne justifie dans la loi, aboutissent à un état d'incapacité du prodigue que n'a pas voulu le législateur et qui présente dans ses rapports sociaux de nombreux inconvénients et des dangers multiples.

282. — Le régime établi de toutes pièces par les auteurs et la jurisprudence, au lieu et place de celui édicté par le Code, créé à l'égard des tiers de bonne foi qui passent avec le prodigue des contrats de louage, une situation véritablement désastreuse. Peu importe que les lieux loués valent le prix du bail ; peu importe que le tiers ait ignoré qu'il contractait avec un prodigue ; peu importe qu'il ne connaisse ni les ressources, ni les besoins de son co-contractant ; du moment que le bail n'est pas *opportun* pour le prodigue, la justice peut réduire ses engagements et même les effacer complètement. Dans ces conditions, M. Goldschmidt (2) a pu, en l'état de la jurisprudence, donner pour *criterium* de l'acte d'administration des personnes pourvues d'un conseil judiciaire « l'opportunité » ce qui nous conduit bien loin de la réalité et de l'esprit du Code civil.

283. — La jurisprudence va à l'extrême dans sa protection du prodigue. Un arrêt de la Cour de

(1) Lyon, 10 mai 1861. Dalloz, 1861-II-165.

(2) Goldschmidt : *ut supra*, n° 48, page 82.

Cassation du 22 décembre 1885 (1), en formule les conséquences dernières : pour lui, l'engagement contracté par un individu pourvu d'un conseil judiciaire sans l'assistance de son conseil est nul quand il est excessif, soit parce qu'il dépasse les limites des ressources du prodigue, soit parce qu'il ne répond pas à ses besoins. En conséquence l'arrêt qui l'annule dans ces conditions, ne peut, sous prétexte que le prodigue a profité de la location, autoriser le bailleur à conserver le montant des termes de loyer échus. L'arrêtiste de Dalloz conclut en approuvant cette décision « *quod nullum est, nullum producit effectum.* »

284. — Comme conséquence pratique de cette étude on peut dire que le Code civil, dans ses dispositions concernant le prodigue administrateur de sa fortune et de ses immeubles, ne contient aucun article qui permette de soutenir, ou même d'induire, qu'il a considéré les longs baux comme des actes de disposition, ou les a interdits en thèse générale aux administrateurs. C'est une nouvelle confirmation du système de la liberté de ceux-ci en matière de bail.

(1) Cassation, 2 décembre 1885. Dalloz, 1886-I-128.

IX.

**Baux des immeubles de la femme commune
en biens passés par le mari.**

285. — Le régime de la communauté, comme le dit Argou (1), a été *introduit* par la plupart des coutumes. Il est d'origine coutumière, n'avait pas son équivalent dans la législation romaine (2), et existait généralement de plein droit, à défaut d'autre régime stipulé (3). Les coutumes qui le proscrivaient étaient rares (4), et il reposait sur le principe d'une société de biens, dont le mari était le maître et le chef pendant sa durée, mais sur laquelle la femme avait des droits à exercer à sa dissolution « *non proprie socia, sed speratur fore* » disait Dumoulin pour bien préciser son état (5).

286. — Dans l'ancien droit Français, suivant Pothier (6), la puissance du mari s'étendait sur tous les biens de la femme : il n'avait pas sans doute

(1) Argou : Institution au droit Français, livre II, chap. IV. De la communauté.

(2) Denizart : Collection de décisions nouvelles relatives à la jurisprudence, V^e communauté, n^o 2.

(3) Davot et Bannelier : Coutume de Bourgogne, tome VIII, p. 87 et suiv.

(4) Pothier : De la communauté, n^{os} 1 à 13. Ferrière : Coutume de Paris, titre X.

(5) Pothier : Coutume d'Orléans : de la communauté, introduction au titre X.

(6) Potier : Coutume d'Orléans : de la communauté : titre X, chap. VIII, § 2.

« le domaine de propriété de ses propres », comme le mari romain l'avait des biens dotaux, mais les coutumes lui donnaient « un droit de bail et gouvernement » qui lui conférait le titre de seigneur des biens, le pouvoir de percevoir les fruits, de faire les baux à ferme et à loyer. Pothier ajoutait que comme c'était en qualité d'administrateur que le mari était censé conclure les baux, la femme était présumée les avoir fait par son ministère, par conséquent, elle était tenue, après le mariage ou la communauté, de les entretenir, pourvu qu'ils aient été passés sans fraude, sans en retirer de pots de vin (1), et pour un temps qui n'excédait pas neuf ans (2). Tous les auteurs enseignaient les mêmes principes (3).

287. — Nous avons vu, au début de cette étude (*supra* nos 15 et suivants) que si la doctrine et les coutumes défendaient au mari administrateur des propres de sa femme de faire des baux de plus de six ou neuf ans, suivant la nature des immeubles de celle-ci, c'était uniquement en vertu d'une présomption légale, qui considérait de tels baux comme des baux à rente, constitutifs de droits réels, et par suite défendus aux administrateurs (4) ; mais que « si des parties avaient expressément déclaré qu'elles n'entendaient faire qu'un simple bail à loyer ou à ferme, ce bail était valable pour toute sa durée (5) ».

(1) Pothier : n° 156.

(2) Argou : *ut supra*, du louage, tome II, liv. III, chap. VII. Le Brun : *Traité de la communauté*, page 265.

(3) Ferrière : Coutume de Paris sous l'art. 227 et nouvelle introduction à la pratique, V° Bail de plus de neuf ans. Denizart : *ut supra*, V° Bail, n° 65.

(4) Argou : *ut supra*, du louage. Ferrière : Nouvelle introduction à la pratique, V° bail de plus de 9 ans.

(5) Pothier : De la puissance du mari sur la personne et les biens de sa femme, n° 92.

Le bail, lorsqu'il ne constituait pas une aliénation, comme le bail à rente, mais un simple acte d'administration, comme le bail à ferme ou à loyer, était toujours régulier (1).

288. — Dans beaucoup de coutumes il n'y avait pas de dispositions analogues à celles de l'article 227 de la coutume de Paris, qui défendait les longs baux présumés baux à rente. Dans ces coutumes, comme dans quelques autres qui le spécifiaient expressément, par exemple celle de Blois, « le mari pouvait faire bail à ferme ou moisson outre le temps du mariage sans le consentement de sa femme (2) ». Le bail n'était qu'un simple acte d'administration, rentrant dans les pouvoirs du mari administrateur (3).

Dans les coutumes où l'interdiction de louer pour plus de six ou neuf ans existait, les auteurs considéraient que les baux excessifs des propres de la femme, faits par le mari commun en biens, n'étaient pas simplement réductibles, mais nuls, comme constituant des actes de disposition, parce qu'on les présumait baux à rente. La femme alors, suivant Pothier, « n'était pas obligée, quand bien même lors de la dissolution il ne restait à courir que très peu d'années du bail, car il suffisait que, dans son principe, le mari ait excédé son pouvoir pour qu'il n'ait pu obliger sa femme (4) ». C'était également l'avis

(1) Pothier : Du louage, tome I, n° 27.

(2) Argou : Institution au droit Français, liv. III, chap. XXVII, du louage.

(3) Pothier : Coutume d'Orléans : de la communauté, n° 156. Bourjon, tome I, p. 496, cité par Davot et Bannelier : *ut supra*, Traité du mariage, note 1132.

(4) Pothier : De la puissance du mari sur la personne et les biens de sa femme, n° 93.

de Bourjon (1), d'Argou (2), de Denizart (3) ; et, bien que Lebrun (4) et Ferrière (5) eussent une opinion différente, la nullité des longs baux s'imposait en vertu des principes.

289. — Les rédacteurs du Code civil n'ont pu reproduire les décisions de l'ancien droit Français, pour des raisons identiques à celles qui les avaient inspirées. Nous savons, en effet, (*supra* n° 25), que les baux à rente n'existent plus dans la législation moderne, et qu'on ne peut proscrire les baux de longue durée, en les presumant constitutifs de droits réels, puisque, légalement, aucun bail ne peut avoir aujourd'hui cette qualité. Aussi les défenses faites au mari de passer des baux de plus de neuf ans des propres de sa femme, doivent se justifier par des raisons nouvelles, tirées de considérations différentes, puisqu'ils ne sont plus et ne peuvent plus être que des actes d'administration.

290. — L'étude des questions et des systèmes auxquels ont donné lieu les baux de cette nature, au chapitre de la communauté, va nous permettre de déterminer exactement le caractère et la portée de l'article 1429, qui domine toute notre étude, et de voir que, pour le législateur, ce texte ne constitue pas une règle générale, qui régit toutes les administrations.

291. — Les droits du mari, comme administrateur des biens personnels de sa femme, sont établis par

(1) Bourjon : loc. cit.

(2) Argou : *ut supra*.

(3) Denizart : *ut supra*, V° communauté, n° 47.

(4) Lebrun : De la Communauté, page 205.

(5) Ferrière : Coutume de Paris, sous l'article 227.

les articles 1428, 1429, 1430. Le mari commun en biens est plus qu'un usufruitier, son administration s'étend sur tous les propres de sa femme. Il peut faire, en ce qui les concerne, et en vertu de l'article 1428, § 1, tous les actes d'administration et par conséquent, en principe, conclure tous les baux, puisque le bail, par nature et par essence, nous l'avons vu maintes fois, constitue sous le régime du Code, quelle que soit sa durée, un acte d'administration.

292. — L'article 1428, § 1, pose la règle générale, les articles 1429 et 1430 y apportent en ce qui concerne les baux, des restrictions importantes. Ces restrictions, qui s'expliquent par des raisons multiples et nouvelles, protection de la femme, défiance à l'égard du mari, sont dérogatoires au droit commun, exceptionnelles, et doivent être restrictivement et limitativement appliquées aux cas qu'elles prévoient. Elles reproduisent l'article 227 de la coutume de Paris, mais pour des raisons, avec un sens et une portée très différents.

La coutume de Paris posait un principe tiré d'une présomption générale, en vertu de laquelle l'ancien régime voyait, dans les baux de longue durée, des baux à rente, c'est-à-dire des actes de disposition. Le Code civil, au contraire, dans les articles 1429 et 1430, pose non un principe, mais une exception qui soustrait certains actes d'administration véritables au sort commun de tous les autres actes de cette nature, dans des cas et pour des motifs spéciaux.

293. — I. L'article 1429 défend au mari de louer seul pour plus de neuf ans les biens propres de sa

femme, mais toutes les conséquences légales, reconnues de cette prohibition en justifient le caractère spécial et exceptionnel. De pareils baux ne sont pas nuls (1) : si le mari les passe contrairement à la loi, celle-ci prend soin de spécifier que la femme ou ses héritiers peuvent les faire réduire à la période de neuf ans en cours, ou les maintenir s'ils le jugent à propos (2). Le mari ne peut en demander la réduction, pas plus que le preneur ; ce dernier peut sommer la femme ou ses héritiers de se prononcer dans un délai raisonnable à la fin de la communauté (3) et la femme qui a ratifié le bail expressément ou tacitement, ne peut plus en demander la réduction (4). Ces solutions seraient impossibles si le législateur, par une fiction légale, avait assimilé les baux défendus par l'article 1429 à des actes de disposition, les avait considérés légalement comme dépassant les pouvoirs des administrateurs : ils seraient nuls *ab initio*, ne pourraient être partiellement validés, et tous les intéressés pourraient les faire tomber (5).

294. I. — Les dispositions de l'article 1429 sont tellement restrictives et doivent si bien être limitées aux défenses qu'elles édictent, qu'il est admis que la femme commune en biens épuise son droit, lorsqu'elle a fait réduire à la durée prévue par le légis-

(1) Guillouard : Contrat de mariage, tome II, n° 788 ; Marcadé : tome V, sous les articles 1429-1430, page 557.

(2) Hazebrouck, 16 janvier 1848 ; Dalloz : 1853-II-20 ; Laurent : *ut supra*, tome XVII, n° 136 ; Huc : *ut supra*, tome IX, n° 191.

(3) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : Contrat de mariage, tome I, n° 774 *ter*.

(4) Planiol : *ut supra*, tome III, n° 1059 ; Troplong : Contrat de mariage, tome II, n° 1033.

(5) Albert Wahl : *ut supra*, Revue trimestrielle, 1909, page 6.

lateur, le bail de ses propres passé par son mari agissant seul, et elle est toujours tenue d'exécuter les autres clauses et conditions du bail réduit, quand elles ne dépassent pas les bornes de l'administration prévue à l'article 1428, § 1 (1). L'article 1429 ne restreint les droits du mari qu'en ce qui concerne la durée des baux, et on ne peut l'étendre par analogie aux autres conditions, qui restent soumises au droit commun. Si elles sont de la nature de celles qu'un administrateur peut convenir, elles restent permises et ne sont défendues que si elles excèdent ses pouvoirs. Un arrêt de la Cour d'Orléans, du 14 août 1840 (2) a posé et appliqué ces règles précises et logiques : un mari avait loué un immeuble de sa femme pour plus de neuf ans, en élevant le loyer de trois à sept mille francs, mais en promettant des réparations importantes. La femme, à la dissolution de la communauté, a refusé de continuer le bail au-delà de la période de neuf ans en cours, et de faire les travaux promis ; la Cour d'Orléans a réduit le bail, en vertu de l'article 1429 et, a obligé la demanderesse à faire les réparations que le mari, administrateur, avait le droit de stipuler en l'absence de toute défense expresse.

295. — L'étude successive de toutes les autres questions soulevées par les articles 1429 et 1430, va nous montrer encore que jamais le législateur moderne n'a entendu poser dans ces articles une règle générale, enlevant, dans tous les cas, aux longs baux leur caractère d'actes de simple administration, pour ne les permettre qu'à ceux ayant le pouvoir d'aliéner.

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl : Louage, nos 102 et 165.

(2) Orléans, 14 août 1840 ; Dalloz : Répertoire, V^e Contrat de mariage, n^o 1370, note 2,

296. — III. Le droit de faire réduire les baux excessifs de ses biens personnels ou de faire annuler les renouvellements irréguliers consentis par son mari, est un droit absolu pour la femme commune en biens, droit qu'elle tient du régime sous lequel elle est mariée et qu'elle conserve toujours, tant qu'elle n'y a pas renoncé. Un arrêt de la Cour de Bruxelles, du 29 juillet 1812 (1), a affirmé ce principe dans une décision commune à l'usufruit et à la communauté, en spécifiant que les articles 1429, 1430, comme l'article 595, restent applicables, c'est-à-dire que les baux sont encore réductibles et les renouvellements annulables quand la femme, de même que le nu-propriétaire, succèdent, à titre universel, au mari ou à l'usufruitier (2) (*supra* n° 124).

297. — IV. Lorsque le mari fait un bail ou un renouvellement défendus, le locataire évincé n'a pas contre lui d'action en indemnité ou dommages-intérêts, s'il lui a fait connaître sa qualité. Mais au contraire, s'il la lui a cachée lors du contrat, il est passible de dommages-intérêts après la réduction du bail ou l'annulation du renouvellement (3). Ces solutions, au surplus, sont la simple application du principe de l'article 1997 du Code civil, ainsi que de l'adage enseigné par les anciens auteurs et rappelé par Toullier (4) : « *Quoties quisquam contrahit sine*

(1) Bruxelles, 29 juillet 1812; Sirey, 14-11-63; Dalloz : Répertoire V° Usufruit, n° 177, note 2.

(2) Dalloz : Nouveau Code civil annoté, sous l'article 1429, n° 13. Répertoire V° Contrat de mariage, n° 1371; Guillouard : *ut supra*, tome II, n° 793; Zachariæ (Aubry et Rau) (2^e édition), tome III, § 510, note 10.

(3) Guillouard : *ut supra* tome II, n° 794; Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome I, n° 777; Aubry et Rau, (2^e édit.), loc. cit.; Marcadé : loc. cit.

(4) Toullier : *ut supra*, tome XII) n° 406,

adjectione externæ qualitatis, semper nomine suo contraxisse videtur. »

298. — V. Le preneur trompé par le mari sur sa qualité peut, après éviction, obtenir des dommages-intérêts ; mais comme les dettes du mari de cette nature, peuvent toujours se poursuivre sur les biens communs, qui doivent les payer sans récompense (1), la femme, en cas d'acceptation de la communauté, en est finalement tenue pour la moitié vis-à-vis du preneur (2). Cette dernière solution, peu équitable (3), et qui détruit en partie la portée des articles 1429 et 1430, provient des principes du vieux régime coutumier de la communauté, dont on n'a pas fait suffisamment table rase, et qui, reproduits dans l'article 1409, § 2, portent une grave atteinte aux mesures de protection des propres de la femme, en matière de bail passé par le mari (4).

299 — VI. Les restrictions des articles 1429 et 1430 sont des mesures de protection très *spéciales*

(1) Guillouard : *ut supra*, tome II, n^{os} 661 et 752.

(2) Marcadé : *ut supra*, tome V, sous l'article 1430, *in fine* ; Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome I, n^{os} 777 et 567 ; Dalloz : Répertoire V^o contrat de mariage, n^o 1374. *Contra*, Hue : *ut supra*, tome IX, n^o 193.

(3) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome I, n^o 569.

(4) Lebrun : *ut supra*, liv. II, chap. III, n^o 38. — Argou : *ut supra*, Communauté, liv. III, chap. IV. — Pothier (Communauté, tome I, n^o 253) contestait ces solutions de l'ancien droit et prétendait que la femme ayant accepté la communauté ne pouvait être tenue pour sa part dans celle-ci des dommages-intérêts dus par le mari, car elle peut évincer le preneur nonobstant cette acceptation, partant elle ne peut être considérée comme tenue à garantie et, par suite, aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution de l'obligation du mari. Mais cette opinion n'était pas suivie (Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville, loc. cit.),

qui ne peuvent, en aucun cas, constituer des entraves à la bonne administration des propres de la femme commune en biens. Elles ne s'appliquent qu'au mari agissant seul et non à la femme agissant avec l'autorisation de son mari ; le Code civil le dit expressément, et c'est justice, car l'article 1428 permettant à la femme d'aliéner dans ces conditions ses biens personnels, elle doit *a fortiori* pouvoir passer ou renouveler ainsi les baux de toutes les façons possibles (1).

300. — VII. Une controverse intéressante sur l'application de l'article 1430, s'est élevée pour le cas très particulier où la communauté aurait pris fin après l'époque où le bail, précédemment renouvelé d'une façon irrégulière, aurait pu être régulièrement renouvelé, mais avant la date où ce nouveau bail, conclu à l'avance, aurait normalement commencé. Pothier (2) enseignait que le vice d'anticipation dans les renouvellements se couvre lorsque la communauté subsiste au temps auquel commence le bail fait par anticipation, mais il ne disait rien du cas où la dissolution de la communauté serait postérieure seulement au moment où ces renouvellements auraient pu être faits. Le Code civil, dans l'article 1430 a simplement reproduit l'opinion de Pothier. Doit-on suppléer à cette lacune ? Les auteurs sont divisés sur ce problème.

301. — Dalloz, dans ses *Répertoires* (3), soutient que le législateur prohibe seulement, par le jeu des

(1) Laurent ; *ut supra*, tome II, n° 140. — Guillouard ; *Contrat de mariage*, tome II, n° 791.

(2) Pothier ; *Coutume d'Orléans de la communauté*, n° 156 *in fine*.

(3) Dalloz : *Répertoire V° Contrat de mariage* n° 1373. Code civil annoté de Dalloz et Vergé, sous l'article 1430, n° 2.

articles 1429 et 1430, les baux se prolongeant au-delà de onze ans pour les maisons, douze ans pour les terres, à partir de la dissolution de la communauté. Or, comme des baux de cette durée excessive ne peuvent jamais exister, si le renouvellement commence à devenir légalement possible durant la communauté, le vice d'anticipation se trouve ainsi couvert. En un mot le mari sans doute n'avait pas le droit de renouveler lorsqu'il l'a fait, mais plus tard il acquiert ce droit, et son renouvellement, d'abord irrégulier, devient valable *ipso facto*.

302. — Cette opinion de Dalloz est combattue par la plupart des auteurs (1). Toullier (2), après lui Marcadé (3) et MM. Aubry et Rau (4) lui objectent avec raison les prescriptions formelles de la loi, et ajoutent que, lorsque le renouvellement est « fait en contravention de la loi, le temps qu'a vécu le mari ne saurait le couvrir ou le valider : *quod ab initio vitiosum est non potest contractu temporis convalescere* ».

303. — Aucun document de jurisprudence n'a été publié sur cette question, mais les commentaires du Code civil les plus récents qui inspirent la pratique (5) paraissent disposés à valider les renouvellements, par le fait seul qu'ils sont devenus possibles avant la dissolution de la communauté.

Nous ne pouvons accepter ce système, repoussé

(1) Troplong : Contrat de mariage, tome II, n° 1029. — Guillouard : *ut supra*, tome II, n° 790. — Planiol : *ut supra*, tome III, n° 1059. — Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome I, n° 771 bis.

(2) Toullier : *ut supra*, tome XII, n° 412.

(3) Marcadé : *ut supra*, sous l'article 1430 *in fine*.

(4) Aubry et Rau, sur Zachariæ, 2^e édit., tome III, § 510, note 9.

(5) Nouveau Code civil annoté de Dalloz, sous l'art. 1430, n° 4. — Supplément au Répertoire V^e contrat de mariage, n° 492.

avec raison par la doctrine, comme contraire au texte et à l'esprit du Code et aux principes qui ont inspiré l'article 1430. Cet article, en effet, pose une règle : la défense d'anticiper les renouvellements au delà d'une certaine époque ; à cette règle, il apporte une seule exception en faveur des baux irrégulièrement renouvelés, mais déjà en cours d'exécution avant la dissolution de la communauté. Le cas qui nous occupe ne rentre pas dans l'exception posée par le législateur, il est donc soumis à la règle générale ; les exceptions sont de droit étroit, et on ne peut, quelle qu'en soit l'utilité, les étendre par analogie. Ces solutions, admises par la grande majorité des auteurs, sont conformes à notre conception du caractère des limitations posées aux articles 1429 et 1430.

304. — VIII. Nous avons longuement étudié déjà (*supra* nos 187 à 198, 239, 276) si les administrateurs comme les tuteurs, les mineurs émancipés, les prodigues, peuvent recevoir par anticipation les loyers et fermages des biens dont ils ont l'administration ; nous avons vu que ce droit, que nous leur reconnaissons, leur était généralement contesté.

La question se pose à nouveau pour le mari administrateur des propres de sa femme sous le régime de la communauté, et des solutions toutes différentes sont données, en ce qui le concerne, par la jurisprudence et de nombreux auteurs.

Un arrêt de la Cour de Cassation du 18 août 1868 (1), a posé à cet égard des règles très nettes qu'on peut analyser en trois propositions : 1^o Les réception, quittance ou délégation anticipées des loyers et fermages de sa femme par le mari commun en biens peuvent être considérées comme « de simples actes

(1) Cassation, 19 août 1868. Dalloz, 1868-I-371. Sirey, 1869-I-17.

d'administration » ; 2°. De tels actes ne peuvent être annulés au profit de la femme que dans le cas où ils sont frauduleux et aboutissent en réalité à des aliénations déguisées ; 3°. Le mari a le droit de procéder à de tels actes, dans les limites de ses pouvoirs d'administrateur.

305. — Ces principes sont loin de ceux posés par les arrêts du 28 janvier 1824 et 2 juillet 1845 (*supra* n° 188) ou du 5 mars 1823 (*supra* n° 240), suivant lesquels l'anticipation qui nous occupe « dépassait la capacité légale des administrateurs », et confirment l'opinion que nous avons toujours soutenue. Les auteurs anciens, qui s'étaient prononcés contre le droit du mari de stipuler les anticipations de fermages des propres de la femme commune en biens, maintiennent en général, tacitement (1) ou explicitement (2), ce qu'ils ont enseigné en matière de tutelle, d'émancipation, de prodigalité (*supra* nos 187, 238, 304 et suiv.). Mais d'autres, plus récents, sont d'un avis différent : Guillouard (3), dans sa continuation de Demolombe, n'est plus aussi absolu que ce dernier : il admet que, par exception, ces clauses d'anticipation de loyers peuvent être des actes d'administration permis, lorsqu'elles sont le fait d'un administrateur diligent, mais il les réprouve en principe comme dangereuses. M. Baudry-Lacantinerie (4) et Marcadé (5), enseignent un système identique. M. Planiol (6) accepte ces anticipa-

(1) Troplong : Contrat de mariage, tome II, n° 1025 et suiv.
Touiller : *ut supra*, tome XII, n° 403 et suiv.

(2) Aubry et Rau (4^e édit.), tome V, n° 510, pages 316-347.

(3) Guillouard : *ut supra*, tome II, n° 797.

(4) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome I, n° 781.

(5) Marcadé : *ut supra*, tome V sous l'article 1430, page 555, note 1.

(6) Planiol : *ut supra*, tome III, n° 1060.

tions, lorsqu'elles sont autorisées par l'usage des lieux, et considère que la quittance de fermages non échus donnée par le mari, sera opposable à la femme, sauf son recours contre la communauté et le mari, pour les sommes à échoir après la dissolution de la communauté.

Les auteurs qui ont commenté et annoté le Code civil, Sirey (Fuzier, Hermann et Darras) (1), comme Dalloz (Griolet et Vergé) (2), suivent et adoptent les conclusions de l'arrêt de 1868.

306. — M. Rodière, qui a annoté l'arrêt du 18 août 1868 (3), a voulu donner une règle fixe permettant de reconnaître facilement quand un paiement ou une délégation de loyers par anticipation restent dans les limites de la simple administration, car il n'admet pas qu'on puisse laisser cette détermination à l'arbitraire du juge. Pour y parvenir, il a cherché un *criterium* par analogie dans la loi du 23 mars 1855, et a cru le trouver dans les dernières dispositions du paragraphe 5 de l'article 2, qui soumet à la transcription tout acte constatant quittance ou cession d'une somme équivalant à trois années de loyers ou fermages non échus, et ne permet de l'opposer aux tiers qu'à cette condition. Pour M. Rodière, cette obligation imposée par la loi permet de conclure que de tels actes excèdent les pouvoirs d'un simple administrateur, parce qu'il est rare qu'ils soient sages et prudents ; aussi, pour lui, on peut poser en principe que le législateur assimile ces paiements à des actes de disposition, et dire par

(1) Fuzier-Hermann et Darras : Code civil annoté sous l'art. 1429, n° 6.

(2) Dalloz : Répertoire V° contrat de mariage n° 1379. Supplément cod. V° n° 497. Griolet et Vergé : Nouveau Code civil, annoté sous l'art. 1429, n° 33 à 38.

(3) Sirey, 1859-I-17,

suite que les versements anticipés des revenus de la femme ne peuvent engager celle-ci que lorsqu'ils ne dépassent pas la valeur de trois années de loyers.

307. — Les auteurs ont généralement critiqué ce système de M. Rodière, qui « s'est laissé séduire par une analogie lointaine (1) » parce que, si la loi du 23 mars 1855 a restreint, en vue du crédit public et dans l'intérêt des tiers, créanciers hypothécaires ou acquéreurs, le droit de disposition du débiteur ou du vendeur, ce n'est pas une raison suffisante pour permettre au mari, en thèse générale, de toucher trois ans à l'avance les revenus de sa femme (2).

Les auteurs et les ouvrages de jurisprudence (3), qui reconnaissent que les stipulations d'anticipation peuvent avoir le caractère d'actes d'administration, s'en tiennent aux données de l'arrêt de 1868, n'acceptent pas de *criterium* fixe, et laissent aux tribunaux le soin de décider si, en fait, le mari a agi en bon administrateur et n'a pas commis de fraude, en quittançant ou en déléguant à l'avance les loyers de sa femme.

308. — Est-il besoin d'indiquer combien notre solution est plus logique ? Toucher des fermages, même à l'avance, est, en principe, un acte de simple administration dont le caractère et la nature ne peuvent dépendre de leurs effets pratiques ou des usages locaux. Cet acte n'est défendu que lorsqu'il est fait dans un but frauduleux, nous l'avons longuement établi aux nos 189 et 241, et nous constatons, qu'en notre matière, la jurisprudence et la doctrine

(1) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome I, n° 782.

(2) Guillouard : *ut supra*, tome II, n° 797.

(3) Guillouard, loc. cit. Baudry-Lacantinerie, loc. cit. Dalloz, Griotet et Vergé, loc. cit. Fuzier-Herman et Darras, loc. cit.

se rapprochent de plus en plus de cette vérité que l'administrateur peut faire tous les actes d'administration possibles, pourvu qu'ils soient loyaux et sincères, ne soient pas défendus par la loi, et par conséquent toutes les réceptions anticipées de loyers qui ne masquent pas une fraude. Ces anticipations, suivant la règle commune de l'article 1428 § 2, libéreront le preneur vis-à-vis de la femme commune en biens, et celle-ci n'aura que le droit de demander à la communauté, ou au mari à titre subsidiaire, la restitution des loyers payés à l'avance qui se réfèrent à une époque de jouissance ou la communauté aurait cessé d'exister.

309. — IX. Les pots-de vin reçus par le mari des locataires ou fermiers de la femme doivent, d'une façon générale comme nous l'avons déjà vu (*supra* n° 138) être répartis proportionnellement sur l'ensemble du bail : ils ne permettent pas de l'annuler lorsqu'ils ne constituent pas une fraude du mari à l'égard de sa femme. Après la dissolution de la communauté, celle-ci ou ses héritiers ont droit à une part de ces pots-de-vin proportionnelle au nombre d'années qui restent à courir sur les baux à l'occasion desquels ils ont été payés, car, comme l'explique Dalloz, le pot-de-vin en lui-même, est une partie du prix payée par anticipation (1).

310. — X. Dans l'administration des propres de la femme par le mari la fraude est une cause de nullité, comme dans toutes les autres administrations. Le bail frauduleux, ainsi que l'indiquaient

(1) Voir les auteurs cités sous le n° 138 *supra*. Adde. Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome I, n° 779. Troplong : *ut supra*, tome II, n° 1031. Toullier : *ut supra*, tome XII, n° 408.

Pothier (1) et les auteurs de l'ancien droit (2), n'était pas valable. Sous le régime du Code civil, il en est de même, et il n'est pas contesté que la femme commune en biens puisse faire annuler les baux de ses propres passés par son mari, même pour moins de neuf ans, si elle établit qu'ils ont été faits frauduleusement, avec la connivence du preneur (3). La jurisprudence et la doctrine, suivant en l'espèce l'opinion des anciens jurisconsultes du droit coutumier qui ont inspiré le Code civil, admettent que la fraude peut-être facilement présumée, lorsque différentes circonstances de fait la rendent vraisemblable : par exemple, lorsque la passation ou le renouvellement du bail interviennent à un moment ou la dissolution de la communauté paraissait prochaine, soit en raison de l'état de santé de la femme, soit par suite d'une instance en séparation en cours ; ou encore, quand le bail a été fait ou renouvelé avec des pots-de-vin énormes, payés clandestinement au mari, ou si on a inséré dans le bail des clauses insolites, destinées à entraver la jouissance de la femme après la communauté (4).

311. — On s'accorde à considérer que la modicité du prix du bail ne saurait être, à elle seule, une cause de nullité, car la vilité des loyers et fermages consentis par des parties majeures, ne peut suffire, en

(1) Pothier : Coutume d'Orléans, communauté n° 156. Traité de la puissance du mari n° 94.

(2) Argou : *ut supra*, tome II, p. 268. Denizart : *ut supra*, V° communauté, n° 46. Ferrière : Coutume de Paris sous l'art. 227.

(3) Troplong : *ut supra*, tome II, n° 1030. Toullier : *ut supra*, tome XII, n° 408. Aubry et Rau (4^e édit.), tome V, § 510.

(4) Toullier : loc. cit. et n° 409 ; Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome I, n° 779 ; Guillouard : *ut supra*, tome II, n° 789 ; Angers, 16 août 1820 ; Dalloz : Répertoire V° Contrat de mariage, n° 990, note 2.

dehors de toute collusion, à faire annuler un bail pour cause de lésion (1).

Au cas où le preneur n'aurait pas participé à la fraude du mari, la femme n'a de recours que contre celui-ci, et si les règles des articles 1429 et 1430 ont été respectées, elle ne peut demander ni l'annulation ni la réduction du bail frauduleux.

312. — XI. Le pouvoir concédé au mari par les articles 1429 et 1430 subsiste jusqu'à la dissolution effective de la communauté. Un arrêt de la Cour de Rennes, du 2 janvier 1808 (2), décide qu'il peut faire des baux réguliers et sans fraude jusqu'au jugement qui prononce la séparation de biens, nonobstant l'effet rétroactif de ce jugement au jour de la demande édicté par l'article 1445 du Code civil, parce que, suivant MM. Aubry et Rau (3), Guillouard (4), Planiol (5) et la plupart des auteurs, il faut bien que les propres de la femme soient administrés durant l'instance, et seul le mari, dont les pouvoirs ne sont pas résolus, peut les administrer; ils considèrent que la rétroactivité ne s'applique qu'aux actes de disposition et n'atteint pas l'administration du mari. Un arrêt de la Cour de Bordeaux du 23 novemb. 1880 (6) spécifie que cette administration subsiste jusqu'à ce que la femme

(1) Troplong : *ut supra*, tome II, n° 1030 ; Aubry et Rau (4^e édit.), tome V, § 510, note 15 ; Laurent : *ut supra*, tome XXII, n° 145 ; Guillouard : Louage, tome I n° 64 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl : Louage, tome I, n° 89 ; Cassation, 11 mars 1824 ; Dalloz : Répertoire, V^e Louage, n° 97, note 3.

(2) Rennes, 2 janvier 1808 ; Dalloz : Répertoire V^e Contrat de mariage, n° 1381.

(3) Aubry et Rau (4^e édit.), tome V, § 516, texte et note 50.

(4) Guillouard : *ut supra*, tome III, n° 1170.

(5) Planiol : *ut supra*, tome III, n° 1189 ; Laurent, tome XXII, n° 139 ; Huc : *ut supra*, tome IX, n° 191,

(6) Bordeaux, 23 novembre 1880. Sirey 1881. II. 76.

puisse légalement la reprendre, et un arrêt de la Cour de Poitiers du 21 mai 1823 (1) conclut expressément que, même après le jugement prononçant la séparation, le mari peut encore faire des baux des propres de la femme, jusqu'à ce que ce jugement soit passé en force de chose jugée, et recevoir les loyers, à moins que sa femme n'ait fait saisie arrêt pour l'en empêcher.

313. — XI. Le mari peut-il, sous le régime de la communauté, louer les propres de sa femme moyennant des loyers ou fermages soumis à un aléa? La jurisprudence, dans un arrêt de la Cour de Bordeaux du 2 février 1832 (2), admet en principe de semblables baux, mais pose comme condition expresse et essentielle de cet aléa, qu'il ne puisse exposer la femme à n'avoir, à la fin de la communauté, ni la jouissance de ses biens, ni un loyer représentatif de cette jouissance. « Toute convention qui pourrait, à dater du décès du mari, priver à la fois la femme des fruits de ses immeubles et du prix de la location, serait évidemment contraire à ses droits et excéderait les pouvoirs du mari, aussi une convention de cette nature faite expressément serait nulle, et il en serait de même de celle qui, indirectement, tendrait au même but. » Dans l'espèce, la Cour de Bordeaux proscrivait la location d'un magasin pour un temps indéterminé, et moyennant un prix équivalant à la part de trois actions dans les bénéfices de la société locataire, parce que ce prix aléatoire pourrait être nul dans le cas où les actions ne donneraient pas de bénéfice, et aussi parce qu'une pareille convention

(1) Poitiers, 21 mai 1823. Dalloz: Répertoire V^o contrat de mariage, n^o 1928, note 1.

(2) Bordeaux, 2 février 1832. Dalloz: Répertoire V^o contrat de mariage, n^o 1378, note 1.

constitue la femme associée à une entreprise commerciale, ce qui ne saurait être permis, l'apport en société étant une aliénation.

314. — Beaucoup d'auteurs acceptent ces solutions (1). Guillouard (2) notamment s'y rallie, parce qu'il estime que l'article 1429 autorise seulement un bail tel que le prévoient les articles 1709 et suivants, c'est à-dire un contrat commutatif, et non un contrat aléatoire, et parce qu'il est de principe que le mari ne peut obliger la femme et engager ses revenus.

315. — MM. Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville (3), n'admettent pas, dans toutes ses conséquences, le système de l'arrêt de 1852 et le raisonnement de Guillouard. Le mari, d'après ces auteurs, peut louer valablement les propres de sa femme moyennant des prix incertains, exposés à des variations plus ou moins limitées, dont la cause directe est la nature même de l'immeuble et le mode d'exploitation auquel il est soumis, car un tel bail n'aggrave pas les chances que le mari avait le droit de courir lui-même dans une exploitation personnelle, et ces baux, au surplus, sont moins des baux aléatoires que des baux à revenus variables.

316. — M. Albert Wahl (4) critique d'une façon claire, prenante, définitive, l'arrêt de 1832. Tout en reconnaissant, avec cet arrêt, et tous les auteurs,

(1) Laurent : *ut supra*, tome XXII, n° 139. — Huc : *ut supra*, tome IX, n° 191.

(2) Guillouard : *ut supra*, tome II, n° 790.

(3) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra* tome I, n° 780.

(4) Albert Wahl : *ut supra*, Revue trimestrielle, pages 20 et 21, n° 11.

que, dans la location des propres de sa femme avec des loyers aléatoires, le mari ne peut stipuler des conditions qui pourraient l'exposer, non seulement à rien toucher, mais encore à verser des sommes annuelles plus ou moins importantes, il estime que tous les autres baux à loyers aléatoires sont réguliers et valables, même si, à certaines échéances, la femme ne retire aucun revenu. Le bail, pour lui, peut être conclu en stipulant pour prix une part de bénéfices dans une société, mais sans participation aux pertes, cette dernière clause constituant un apport en société, c'est-à-dire une aliénation. Le bail ne perd pas son caractère parce que les bénéfices sont aléatoires, car la rémunération du bailleur par ces bénéfices reste, quelle qu'elle soit, un prix de bail, c'est-à-dire un loyer. La femme peut, sans doute, subir en fait un préjudice, par suite de ce mode de rémunération, et même quelquefois ne rien toucher du tout, mais c'est une conséquence nécessaire d'une opération qui peut aussi apporter de sérieux profits, et il serait arbitraire et inique de lui permettre de toucher les bénéfices lorsqu'il y en a, et de faire annuler le bail lorsque ces bénéfices font défaut.

317. — Cette opinion de M. Wahl est conforme aux principes du droit. L'aléa des loyers n'est autre chose que leur imprécision. L'article 13 de la loi du 18 juillet 1889 l'admet pour le colonage partiaire (*infra* n° 320), et personne ne conteste que le mari n'aie le droit de louer à moitié fruit. La femme, dans ce cas, peut avoir des loyers considérables, ou ne pas en avoir du tout, sans que le contrat cesse d'être un bail, c'est-à-dire un acte d'administration ; elle peu, subir une lésion, mais cette lésion ne suffit pas à annuler le bail qui l'occasionne.

318. — Il est incontestable que le bail à loyers

aléatoires, pour être valable, ne doit pas déguiser un contrat défendu, par exemple l'apport en société dont nous avons parlé. M. Wahl a donné un *criterium* qui permet de distinguer ces deux conventions bien différentes : le bail consenti pour une part des bénéfices de la société locataire sans participation aux pertes, est et reste un bail ; celui, au contraire, qui remet l'immeuble à cette société, moyennant une portion des bénéfices et la charge d'une part des pertes, devient un apport (1).

319. — XII. Le mari qui peut faire des baux à loyers aléatoires peut, à plus forte raison, passer des baux à colonage partiaire qui, suivant les expressions de M. Baudry-Lacantinerie, sont simplement incertains, sauf des circonstances absolument exceptionnelles, et par lesquels la femme ne risque presque jamais de ne rien toucher en échange de la jouissance de ses propres : le prix n'est pas fixe, mais, grand ou petit, il existe à peu près toujours.

Avant la loi du 18 juillet 1889, il y avait à l'occasion du droit du mari commun en biens, de nombreuses controverses. Un premier système (2) assimilait le colonage partiaire à une association ; un second (3), en faisait une sorte de louage de choses ; et un troisième (4), le considérait comme une sorte de contrat innommé, mixte, participant à la fois du louage et de la société (4).

Sous l'empire de cette doctrine et de cette juris-

(1) Baudry-Lacantinerie Le Courtois et Surville, loc. cit.

(2) Troplong : Louage, tome III, n° 637 ; Duranton : *ut supra*, tome XVII, n° 173 ; Duvergier : *ut supra*, tome IV, n° 90 ; Cassation 21 octobre 1889 ; Dalloz, 1890-I-124.

(3) Zachariæ (Aubry et Rau) (2^e édit), tome III, § 371, p. 33 ; Guil-louard : Louage, tome II, n° 614 ; Laurent : *ut supra*, tome XXV, n° 477 ; Cassation, 8 février 1875 ; Dalloz, 1875-I-169.

(4) Marcadé : Sous l'article 1763, tome V, page 516.

prudence incertaines, on permettait ou on interdisait au mari le colonage partiaire, suivant qu'on considérait ce contrat comme un louage ou comme une société, car si le louage des biens de la femme commune est permis au mari, nous avons vu qu'il lui est interdit de faire pour elle un apport en société.

320. — La loi du 18 juillet 1889 a mis fin à ces difficultés : elle a fait du colonage partiaire un contrat mixte, mais lui a appliqué la plupart des règles du louage (1) et, dans son article 13, a expressément renvoyé à l'article 1718 du Code civil. Ce renvoi tranche définitivement toutes les controverses, classe le colonage partiaire parmi les baux visés aux articles 1429 et 1430 et marque l'opinion du législateur au sujet des baux aléatoires (2).

321. — XIII. Nous avons vu, (*supra* n° 139), que le droit de résilier les baux est un acte de simple administration. Le mari, sous le régime de la communauté, a donc ce pouvoir à l'égard des propres de sa femme, en vertu de l'article 1428.

Nous savons aussi que ce droit, lorsqu'il n'est pas spécialement et expressément limité, ne comporte pas l'application, par analogie, des restrictions posées aux articles 1429 et 1430 (*supra* n° 139). Il n'y a, en notre matière, aucune limitation de ce genre, et on doit dès lors admettre, avec la jurisprudence, que « la résiliation d'un bail de la maison d'une femme commune en biens ayant encore une durée de plus de neuf ans (15 ans dans l'espèce d'un arrêt de la Cour de Paris, du 26 avril 1850), peut être con-

(1) Planiol : *ut supra*, tome II, n° 1786.

(2) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome I, n° 780.

sentie sans son concours par le mari et que, par, suite cette résiliation ne peut être attaquée ni par la femme, ni par ses héritiers, en ce qu'elle dépasserait le délai de neuf ans » (1).

La doctrine (2) accepte presque unanimement cette opinion, qui consacre et applique le principe que les dispositions des articles 1429 et 1430 ne peuvent être étendues par analogie.

322. -- Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville (3) n'adoptent pas sans réserve le droit reconnu au mari commun de résilier les baux des propres de la femme, et s'efforcent d'harmoniser ce droit avec leur théorie sur le paiement anticipé des fermages. Ils contestent la portée de l'arrêt de la Cour de Paris du 26 avril 1850, « qui est loin de consacrer dans son ensemble la thèse juridique qu'on abrite sous son autorité » et qui signifie simplement « qu'à la rigueur, un acte excédant les pouvoirs du mari peut, en raison des circonstances sagement appréciées par celui-ci, être qualifié acte d'administration. » Ils estiment que résilier des baux, c'est disposer de revenus non encore exigibles, c'est-à-dire de créances non échues et que, puisque le mari ne peut en principe, sans le concours de sa femme, céder valablement des loyers à échoir après la communauté, il ne peut également résilier les baux. Ils lui reconnaissent cependant ce droit pour les cas exceptionnels où cette résiliation doit être faite d'urgence, par crainte d'insolvabilité du locataire ou du fermier, ou pour éviter toute autre perte. Ils en con-

(1) Paris, 26 avril 1850 ; Dalloz, 1851-II-180

(2) Marcadé : *ut supra*, tome V, sous l'article 1428 ; Guillemaud : *Contrat de mariage*, tome II, n° 798 ; Aubry et Rau 4^e édit., tome V, § 510, texte et note 8 ; Huc : *ut supra*, tome IX, n° 192, *in fine*.

(3) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra* n° 782,

cluent que le droit de résiliation ne saurait appartenir au mari que dans les cas très rares où il constituerait un acte d'administration nécessaire.

323. — Ce système suppose que la réception anticipée des fermages constitue un acte de disposition, ou au moins un acte dépassant les droits d'administration du mari ; il est inadmissible, puisque, nous l'avons démontré (*supra* n° 308), la stipulation d'anticipation des loyers est toujours permise à l'administrateur, et que disposer des revenus, c'est administrer. Résilier des baux, faire des cessions de fermages est un acte de pure administration qui n'est interdit par aucune disposition du Code Civil et, par conséquent, est permis. On comprend que les auteurs qui prohibent les paiements à l'avance des arrérages, soient amenés à proscrire les résiliations ; mais nous n'avons pas la même raison de les condamner ; notre méthode nous conduit, au contraire, à les approuver et les solutions justes auxquelles nous aboutissons apportent ainsi une nouvelle preuve de l'exactitude des principes qui nous ont guidés.

324. — Sans doute, certaines résiliations faites dans un but frauduleux peuvent être annulées parce qu'elles changent de nature, mais si elles sont loyales et sincères pourquoi les défendrait-on à un administrateur, puisqu'elles sont des actes d'administration ? D'ailleurs, ceux même qui les défendent au mari accordent que, dans certains cas, elles peuvent être des actes d'excellente gestion : comment cela serait-il possible si, par nature et par essence, elles étaient des actes d'aliénation défendues ? Les circonstances ne peuvent changer la nature des choses.

(1) Albert Wahl ; Revue trimestrielle, 1909, n° 15, page 27.

325. — Les baux passés par le mari, en conformité des articles 1429 et 1430, doivent-ils avoir date certaine pour être opposables à la femme et sont-ils soumis à son égard à l'article 1328 du Code civil ?

326. — La grande majorité des auteurs (1) et la jurisprudence ne le pensent pas et enseignent que, lorsqu'un bail sous seings privés émane du représentant légal de la partie, par exemple du tuteur (2), du mandataire (3), du mari (4), l'article 1328 est inapplicable, le pupille, le mandant, la femme même séparée, ne pouvant être considérés comme des tiers, et sont réputés avoir souscrit eux-mêmes l'acte de leurs administrateurs qu'on leur oppose : « le fait de ces représentants est celui de leurs représentés. »

En conséquence, lorsqu'un bail est opposé à la femme commune, c'est à elle à prouver ou qu'il est antidaté, et que son mari l'a passé alors qu'il n'avait plus le droit de le faire, ou qu'il est postdaté et que son mari l'a renouvelé avant l'époque visée par l'article 1430.

327. — L'étude des articles 1429 et 1430 du Code civil, au titre de la communauté où ils ont été placés par le législateur, démontre leur spécialité pour le mari administrateur qui, sans eux, aurait pu faire tous les baux des propres de sa femme, et justifie

(1) Demolombe : *ut supra*, tome XXIX, n° 518. — Aubry et Rau (4^e édit.) tome VIII, n° 579, texte et note 129. — Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome I, n° 783.

(2) Cassation, 8 juin 1859. Sirey 1859. I. 567 et note.

(3) Paris, 7 janvier 1834. Sirey 1834. II. 298. — Cassation, 19 novembre 1834. Sirey 1835. I. 666.

(4) Lyon, 25 janvier 1831. Sirey 1832. II. 589. — Cassation, 28 novembre 1833. Sirey 1833. I. 830. — Nancy, 25 juillet 1868. Sirey 1869. II. 86 et note.

encore l'opinion qui proteste contre leur extension abusive à l'encontre de la liberté des administrateurs en matière de baux.

X.

**Baux passés par le mari des propres
de sa femme sous le régime sans communauté.**

328. — Le régime exclusif de communauté vient de l'ancien droit Français : il était usité dans les pays de coutume pour échapper aux conséquences du droit commun en matière de mariage. Argou (1) l'indique comme constituant une stipulation dont sont susceptibles les contrats de mariage, et Pothier (2) le qualifie de clause suivant laquelle « le mari n'a aucune part dans la propriété des biens de sa femme, mais le droit d'en jouir *ad sustinenda onera matrimonii* ». Sous ce régime tous les biens de l'épouse étaient qualifiés dotaux (3), mais en ce sens seulement qu'ils n'étaient point acquis au mari, qui en avait seulement l'administration et l'usufruit.

329. — Le Code civil a adopté en entier le système de l'ancien droit coutumier. Le régime sans communauté est, comme l'indique fort bien Berlier dans l'exposé des motifs du titre du contrat de mariage (4), un pacte particulier, qui est une preuve de la liberté indéfinie des conventions matrimoniales et qui ter-

(1) Argou : *ut supra*, liv. III, chap. III du contrat de mariage.

(2) Pothier : Communauté, 1^{re} partie, chap. III, § III, n° 461 et suiv.

(3) Pothier : n° 462.

(4) Berlier : exposé des motifs de la loi sur le contrat de mariage à la séance du 10 pluviôse an XII.

mine convenablement le chapitre des conventions qui modifient quant aux biens la communauté légale. Aussi la majorité des commentateurs du Code civil l'a justement considéré comme une variante, une modification du régime de la communauté (1), soumise aux règles de celui-ci, dans tous les cas où il n'y a pas été dérogé implicitement ou explicitement; c'est une communauté sans biens communs (2) soumise aux règles ordinaires de la communauté légale, dans tous les cas où il n'y a pas été dérogé (3).

330. — La gestion des propres de la femme sous ce régime est réglée par l'article 1531 du Code civil, qui porte expressément que le mari « conserve » l'administration des biens meubles et immeubles de sa femme, c'est-à-dire, est maintenu par la loi dans la situation qu'il avait sous le régime de la communauté, étudié précédemment, avec la double qualité d'usufruitier et d'administrateur (4).

331. — Les principes mêmes que nous venons de signaler conduisent logiquement à appliquer aux baux des propres de la femme, sous le régime sans communauté, les articles 1429 et 1430 du Code civil (5). La plupart des auteurs estiment cette solution si évidente qu'ils ne prennent même pas la peine de la signaler; elle résulte fatalement de ce que le mari *conserve* dans ce régime l'administration des biens

(1) Albert Wahl: *ut supra*, revue trimestrielle, n° 6.

(2) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville: *ut supra*, tome III, n° 1459.

(3) Dalloz: Répertoire V° contrat de mariage, n° 3036.

(4) Guillouard: *ut supra*, tome III, n° 1657.

(5) Albert Wahl: loc. cit. Dalloz: répertoire loc. cit. Nouveau Code civil annoté sous l'art. 1531.

personnels de la femme, telle qu'elle est réglée dans la communauté, c'est-à-dire avec les dispositions qui font partie intégrante de cette réglementation (1).

332. — Toutes les questions que nous avons étudiées au chapitre précédent comportent, en cette matière, des solutions identiques. M. Wahl signale cependant une différence importante entre les deux régimes avec ou sans communauté, au sujet des baux supérieurs à neuf ans, dans le système qui les considère comme des actes d'aliénation ou de disposition (2). Sous le régime de la communauté, de tels baux ne sauraient être faits qu'avec le concours, suffisant mais nécessaire du mari et de la femme, en vertu de l'article 1428; mais sous le régime exclusif de communauté, ils pourraient être passés en outre, comme toutes les autres aliénations, en conformité des dispositions de l'article 1535, par la femme avec l'autorisation de justice. Cette divergence rompt l'équilibre établi par le législateur et constaté par Berlier (*supra* n° 329); elle est contraire à l'esprit de la loi. N'est-ce pas une nouvelle preuve que le système dont elle est la conséquence n'est pas conforme lui-même aux intentions des rédacteurs du Code? Du reste cette solution, qui s'impose aux auteurs pour lesquels les longs baux sont des aliénations, présente des inconvénients pratiques nombreux et peut donner naissance à des conflits multiples et insolubles entre les époux mariés sans com-

(1) Troplong: *ut supra*, tome III, n° 2255. — Marcadé: *ut supra*, tome VI sous l'art. 1531. — Planiol: *ut supra*, tome III, n° 1419. — Guillouard: *ut supra*, tome III, n° 164. — Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville: *ut supra*, n° 1462. — Contra: Zachariæ (Aubry et Rau) édit.: *ut supra*, tome III, § 531, page 561. — Rodière et Pont: *Traité du contrat de mariage et des droits respectifs des époux*, tome III, n° 2067-2070.

(2) Wahl; *loc. cit.*

munauté. Ces conséquences condamnent encore le système qui y donne lieu.

333. — L'opinion libérale, qui permet tous les baux aux administrateurs lorsqu'ils ne sont pas interdits, proclame leur caractère d'actes d'administration, quelles que soient leurs formes et leur durée; elle évite tous les dangers que nous venons de signaler, on peut lui appliquer intégralement les règles auxquelles a renvoyé l'exposé des motifs de Berlier dans les travaux préparatoires du Code: c'est une nouvelle preuve de sa conformité aux principes de droit et aux intentions du législateur.

XI.

Baux passés par la femme séparée de biens.

334. — Le régime de la séparation de biens existait déjà dans l'ancien droit coutumier de quelques provinces, comme une stipulation conventionnelle modifiant profondément le régime de droit commun : « On peut convenir, disait Pothier, que non seulement il n'y aura pas de communauté de biens entre les conjoints, mais que chacun d'eux jouira séparément de ses biens. On appelle cette convention séparation contractuelle ; elle a de plus que la simple exclusion de communauté qu'elle prive le mari de la jouissance des biens de la femme.... celle-ci a le droit de recevoir les revenus de ses biens, d'en faire de simples baux à loyer ou à ferme, et généralement de faire tous les actes d'une simple administration sans avoir besoin..... de l'autorisation de son mari (1) ».

335 — Le Code civil a reproduit ce régime dans les articles 1536 à 1539, l'a réglementé dans la 2^e section des conventions exclusives de communauté, et à la fin du chapitre qui traite de la communauté, conformément à l'exposé des motifs de Berlier (2), qui le qualifiait de pacte particulier modifiant, quant

(1) Pothier : De la communauté, 1^{re} partie, chap. III, § 4, n° 464.

(2) Berlier : Exposé des motifs de la loi sur le contrat de mariage à la séance du 10 pluviôse, an XII.

aux biens, *la situation naturelle* des époux, et ajoutait que c'eût été trop faire que de le considérer comme un troisième système et de le placer au niveau de la communauté et du régime dotal (1).

336. — On peut critiquer cette place donnée à la séparation de biens au livre du contrat de mariage, et, en tous cas, on ne peut en tirer aucune conclusion prenante. La séparation de biens ne constitue pas une simple convention qui modifie la *situation naturelle* ou le régime de droit commun des époux, c'est-à-dire la communauté ; elle est un régime véritable et différent en tout point des autres et sous lequel l'état juridique des conjoints antérieur au mariage n'est pas changé en ce qui concerne les revenus (2). On ne peut en conséquence appliquer par analogie les règles de la communauté en ce qui a trait à l'administration des biens appartenant à la femme, puisque ces règles sont faites pour un administrateur légal alors que, sous le régime de la séparation de biens, les propres sont administrés par leur véritable propriétaire, en vertu et conformité des droits qu'il avait auparavant sur eux et qu'il *conserve* encore pendant le mariage.

337. — La séparation de biens judiciaire et la séparation de biens par contrat produisent absolument les mêmes effets au regard des droits d'administration de la femme séparée, aussi nous les confondrons dans une même étude (3) : dans le pre-

(1) Marcadé, *ut supra*, tome VI sous l'art. 1336, appelle la séparation de biens un des trois régimes de communauté.

(2) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome III, n° 1477.

(3) Baudry-Lacantinerie, n° 1498. Guillouard : *ut supra*, tome III, n° 1674. Huc : *ut supra*, tome IX, n° 402, *in fine*.

mier cas elle les reprend (article 1449) dans le second cas elle les conserve (article 1536) et dans les deux cas c'est librement et entièrement qu'elle administre ses biens.

338. — Il semble qu'en cet état des droits de la femme séparée de biens sur ses propres, elle devrait avoir la possibilité de passer, en ce qui les concerne, tous les baux possibles, puisque tous les baux ne sont que des actes de simple administration et qu'aucune disposition législative ne les lui défend.

Nous avons vu que, malgré sa place dans l'ordre du Code civil, la séparation de biens, en notre matière, ne peut être soumise par analogie aux règles spéciales du régime de la communauté, puisqu'elle en est la négation. On ne peut non plus lui appliquer les articles 1718, 595, 1429, 1430 parce qu'ils comportent des restrictions imposées par mesure de défiance à des administrateurs légaux de biens d'autrui : tuteur, usufruitier, mari, et ne sauraient être appliqués à la femme séparée de biens, qui est un propriétaire laissé ou remplacé par la loi à la tête de son patrimoine et non un tiers chargé par le Code de l'administration du patrimoine d'autrui (3). L'article 481 défend bien au mineur émancipé les baux de plus de neuf ans, mais pour des raisons spéciales qui n'existent pas en l'espèce; aussi sa spécialité évidente, son caractère restrictif et exceptionnel (*supra* n° 231) ne permettent pas de l'étendre par analogie à la séparation de biens.

339. — La doctrine presque tout entière et la jurisprudence n'ont pas admis ces principes; malgré le silence du Code, ils ont été d'accord pour interdire

(3) Albert Wahl : *ut supra*, n° 7.

à la femme séparée de donner ses biens en location pour une durée supérieure à neuf ans, sans l'autorisation et le contrôle de son mari.

340. — Ce système arbitraire prétend s'appuyer sur l'esprit de la loi et l'intention du législateur : il est la conséquence toute naturelle de l'erreur qui fait des baux de plus de neuf ans des actes de disposition ; M. Planiol (1) l'indique formellement en disant « la femme séparée peut donner ses immeubles à bail dans la mesure où le bail est un acte d'administration, c'est-à-dire pour neuf ans au plus ». Les auteurs qui érigent l'article 1429 en règle générale défendent aussi les longs baux aux personnes incapables d'aliéner. Merlin (2), Duranton (3), Guillouard (4), Laurent (5), Huc (6), MM. Aubry et Rau (7), Dalloz, dans son Répertoire (8) et dans son nouveau Code annoté, enseignent cette opinion courante, et la jurisprudence la reproduit dans de nombreuses décisions.

Trois arrêts principaux de la Cour de Paris des 24 décembre 1859 (9), et 11 août 1865 (10), et de la Cour de Bordeaux du 28 juillet 1881 (11), spécifient notamment dans ce sens « que la femme ne peut faire que

(1) Planiol : *ut supra*, tome III, n° 1446.

(2) Merlin : Répertoire, V° Bail, § 2, n° 1.

(3) Duranton : *ut supra*, tome XIV, n° 427.

(4) Guillouard : *ut supra*, tome III, n° 1179.

(5) Laurent : *ut supra*, tome XXII, n° 294.

(6) Huc : *ut supra*, tome IX, n° 277.

(7) Aubry et Rau (4^e édit.), tome V, § 516, page 403.

(8) Dalloz : Répertoire V° Louage, n° 57. Nouveau Code civil annoté sous l'art. 1536, n° 16.

(9) Paris 24 décembre 1859, Dalloz 1860-V-350.

(10) Paris 11 août 1865, Dalloz 1866-II-29, notes 1 et 2.

(11) Bordeaux 28 juillet 1881, Dalloz : Répertoire, supplément V° Contrat de mariage, n° 691, note 1.

des actes de pure administration, que le bail ne rentre dans cette catégorie qu'autant que sa durée n'excède pas neuf ans, que dans ces limites il est valable et doit être exécuté, que s'il les dépasse il doit être réduit » (arrêt de 1859).

341. — MM. Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville, qui ont proclamé, en thèse générale, que le législateur a fixé à neuf ans la durée maxima des baux que peuvent passer les administrateurs des biens d'autrui (1), permettent à la femme séparée de consentir des baux de plus de neuf ans « si dans les usages du pays où ils sont passés, ces baux sont considérés comme des actes d'administration (2) », car elle administre elle-même librement sa propre fortune : on ne peut lui appliquer par analogie la prohibition édictée pour le mineur émancipé, en raison de la différence de leurs pouvoirs respectifs, et aucune disposition légale n'entrave sa liberté de faire des baux.

342. — Nous avons trop souvent réfuté ces diverses théories pour avoir besoin d'y revenir ; elles n'apportent d'ailleurs en la matière aucun argument nouveau. Disons, avec Dalloz (3), dans un autre passage de son Répertoire : « les baux de plus de neuf ans ont, dans notre droit moderne, le caractère d'actes d'administration et la distinction qui en faisait des actes de disposition n'a plus de raison d'être ». Ajoutons, avec M. Albert Wahl (4), que des usages locaux ne peuvent modifier la nature des

(1) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *uts upra*, tome I, n° 774, note 2.

(2) Baudry-Lacantinerie : *ut supra*, tome III, n° 1500.

(3) Dalloz : Supplément au Répertoire V° Louage, n° 48.

(4) Albert Wahl : *ut supra*, n° 7.

contrats et les droits des parties, et concluons que la femme séparée peut logiquement faire des baux de ses biens, quelle que soit leur durée, parce qu'elle peut administrer librement et que de tels baux ne lui sont pas défendus (1).

343. — I. Le système qui enlève à la femme séparée de biens le droit de passer seule des longs baux, a des conséquences immédiates absolument inadmissibles, soit qu'il parte de l'idée que le bail de plus de neuf ans est une aliénation, soit qu'il parte de celle qu'il est seulement interdit aux administrateurs par une disposition générale et réglementaire du Code civil, soit même qu'il admette le tempérament des usages locaux.

Les auteurs, qui voient dans les longs baux des actes de disposition, doivent logiquement décider qu'ils sont frappés d'une nullité immédiate, que chacun peut invoquer, car ils sont proscrits par l'article 1538 (2) et aucun texte ne permet de les considérer comme simplement annulables. On aboutit alors à ce résultat choquant et inacceptable que la femme séparée a moins de droits pour l'administration de ses propriétés que le mari commun ou le tuteur, qui gèrent le bien d'autrui et qui passent des longs baux, valables pendant tout le cours de leur administration, simplement réductibles après elle, à la seule demande du propriétaire des biens loués. Elle a aussi moins de droits que le mineur émancipé, qui n'est investi que de la pure administration de son patrimoine (3), alors que l'administration de la femme séparée de biens est entière et libre.

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl : Du louage, tome I, n° 96.

(2) Aubry et Rau : *ut supra* (4^e édit.), tome V, § 516, note 54.

(3) Albert Wahl : *ut supra*, n° 8.

344. — II. Les auteurs et la jurisprudence qui estiment que le législateur a défendu les longs baux à la femme séparée, en vertu du principe général inscrit à l'article 1429, concluent que les baux à long terme doivent être réduits à la période de neuf ans en cours d'exécution, car celle-ci est la limite au-delà de laquelle ils ne sont plus des actes d'administration permis aux administrateurs qui n'ont pas pleins pouvoirs. Cette conséquence logique de leur raisonnement constitue, en matière de séparation de biens, un état de choses impossible à admettre dans la législation du Code : elle implique en effet, pour la femme séparée, la faculté, inique au premier chef, de faire réduire les engagements qu'elle a librement contractés, s'ils deviennent désavantageux. Comment admettre un droit de cette nature, lorsqu'il n'est autorisé par aucun texte ? On ne peut se substituer au législateur pour créer une pareille injustice !

345. — III. Les conséquences de l'opinion de MM. Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville ne peuvent pas non plus être acceptées. Si la femme séparée ne doit consentir des longs baux que d'après les usages des pays où ils sont passés, ces longs baux seront tantôt permis, tantôt défendus, suivant les régions. Comme, en fait, il sera très souvent difficile de découvrir des usages locaux en la matière, tout se trouvera livré à l'arbitraire du juge, qui changera à volonté la nature des louages ; la loi civile ne sera pas universelle, mais variable et contingente.

Ces solutions ne sont pas possibles, aussi nous devons repousser leur principe : la question de savoir si un acte est permis doit dépendre, non des traditions ou coutumes, mais de la loi, et jamais les usages locaux ne pourront permettre à des admi-

nistrateurs des actes de disposition que la loi leur défend, ou leur défendre des actes d'administration qui leur sont permis par le Code.

346. — IV. Il est un cas où, malgré les divergences que nous venons de voir, on s'accorde à reconnaître à la femme séparée le droit de faire de longs baux. L'article 1^{er} de la loi du 13 juillet 1907 confère, d'une façon générale, à toute femme mariée, sur le produit de son travail personnel et les économies qui en résultent, nonobstant toute clause contraire portée à son contrat, les mêmes droits d'administration que l'article 1449 du Code civil attribue à la femme séparée de biens, et lui donne même l'autorisation d'aliéner à titre onéreux les immeubles acquis sur les bénéfices ou les épargnes de son travail personnel. Cette disposition s'applique *a fortiori* à la femme séparée de biens, et comprend évidemment le pouvoir de faire, quelle qu'en soit la durée, les baux des immeubles prévus à cette loi : « Il serait absurde, comme le dit M. Wahl (1), d'exiger dans ce cas l'autorisation du mari, sous prétexte que l'article 1449 ne permet pas à la femme séparée de faire des baux de plus de neuf ans, car un acte ne peut être raisonnablement subordonné à plus de conditions, s'il constitue un acte d'administration, que s'il est un acte de disposition. »

347. — V. La liberté de faire tous les baux, que nous reconnaissons à la femme séparée de biens, ne comporte pas le droit d'en abuser. Tous les abus de cette liberté sont interdits, et c'est à juste titre que la jurisprudence, dans un arrêt de la Cour de Douai, du 24 juillet 1865 (2), a permis au mari de

(1) Albert Wahl : *ut supra* n° 10.

(2) Douai, 24 juillet 1865 ; Dalloz 1886-II-29 et note 12.

demandeur la nullité des baux faits à vil prix par une femme séparée de biens, dans le but frauduleux et concerté avec son preneur, de se mettre dans l'impossibilité de satisfaire aux charges du ménage. Les tribunaux et les auteurs estiment, avec raison, que dans ce cas le mari se trouve dans la situation d'un créancier pouvant invoquer, vis-à-vis de son débiteur, des dispositions de l'article 1167 du Code civil (1). L'article 2 de la loi du 13 juillet 1907 montre, du reste, clairement que, pour le législateur, l'article 1449 ne permet à la femme qu'une administration sans fraude et sans excès.

En dehors des cas de fraude, le bail fait par la femme séparée de biens doit toujours être respecté, quand bien même il serait fait pour un prix vil, car, nous l'avons vu, la lésion n'est pas une cause de nullité en matière de louage.

348. — VI. Le droit qui appartient à la femme séparée de louer ses immeubles quand il lui plaît, ne saurait être entravé par l'arbitraire du mari (2). Deux arrêts : l'un de la Cour de Caen, du 8 avril 1851 (3), l'autre de la Cour de Bordeaux, du 28 juillet 1881 (4), ont judicieusement déduit ces principes de l'article 1449. La femme séparée a recouvré la libre administration de ses biens, elle a le droit de les administrer comme elle le juge convenable, de les habiter, de les exploiter, ou de les louer à son gré. Le mari ne peut entraver l'exercice de ce droit, notamment « en se maintenant dans l'immeuble de sa femme, sous prétexte qu'il entend y fixer le domicile con-

(1) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome III, n° 1501.

(2) Laurent : *ut supra*, tome XXII, n° 291.

(3) Caen, 8 avril 1851 ; Dalloz : 1852-II-127.

(4) Bordeaux, 28 juillet 1881 ; Dalloz : Supplément au Répertoire V° Contrat de mariage, n° 695, noté 1,

jugal, en en rendant ainsi la location impossible, en privant la femme de ses ressources, et en supprimant la libre gestion dont elle est investie, par l'effet même de la séparation. »

La jurisprudence va encore plus loin dans cet ordre d'idées, et autorise la femme séparée à : « expulser le mari, même par l'emploi de la force armée, s'il refuse de quitter volontairement les locaux qu'elle veut donner en bail. »

349. — Ces solutions rigoureuses sont les suites logiques et naturelles de la libre administration de l'article 1449. Doit-on y voir la justification des sévères critiques de Troplong (1) et de Marcadé (2) du régime de la séparation des biens? En aucune façon, car l'autorité maritale dans le droit moderne, ne saurait aboutir à annihiler les dispositions protectrices du Code qui, dans l'intérêt du ménage lui-même, laisse la femme administrer, et, par suite, doit lui en donner le pouvoir, même à l'égard de son mari. En fait, la liberté de la femme de louer ses immeubles, à l'encontre de la volonté du mari, ne présente, comme le dit Guillouard (3), aucun inconvénient sérieux. Le mari a des moyens multiples pour l'empêcher d'en abuser (4), et, en cas de conflit entre les droits d'administration de la femme et ceux de puissance maritale, les tribunaux, qui devront statuer, sauront prendre les mesures nécessaires, pour sauvegarder les prérogatives et les attributions de chacun.

(1) Troplong : *Contrat de mariage*, tome III, n° 2278.

(2) Marcadé ; *ut supra*, tome VI, sous l'article 1537.

(3) Guillouard : *ut supra*, tome III, n° 1179.

(4) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome III, n° 1501,

350. — VII. La femme séparée de biens peut consentir un bail à colonage partiaire (1), puisque ce contrat est aujourd'hui, sans conteste, un bail véritable (*supra* n° 319). Elle peut faire également un bail à domaine congéable : un arrêt de la Cour de Cassation, du 13 décembre 1813 (2) en expose fort bien les raisons. Dans les baux à convenant, les colons sont investis de la propriété des édifices et superficies, mais il a toujours été de principe que ces édifices et superficies sont meubles, respectivement aux propriétaires fonciers. Par conséquent, comme la femme séparée non seulement conserve ou reprend la libre administration de ses biens, mais encore le pouvoir de vendre seule ses meubles, elle doit, par le fait même, avoir la faculté de passer des baux à domaine congéable, puisque, par nature, ceux-ci, au regard du bailleur, n'aliènent d'une façon toute spéciale que des meubles dont elle a la disposition.

351. — VIII. La femme séparée de biens peut faire des baux à loyers aléatoires. Nous avons vu, en effet, (*supra* n°s 313 et suivants), que ce sont de véritables baux qui doivent être permis aux administrateurs. Elle ne peut toutefois apporter ses immeubles dans une société (3), car un apport de cette nature constituerait de sa part un acte d'aliénation, défendu par l'article 1449, § 2, du Code civil : contracter une société, en effet, implique la participation, non seulement aux bénéfices, mais encore aux

(1) Guillouard : *ut supra*, tome III, n° 1183 ; Troplong : Louage, tome I, n° 61 ; Planiol : *ut supra*, tome II, n° 1801.

(2) Cassation, 13 décembre 1813 ; Dalloz : Répertoire V° mariage, n° 81^{er}, note 3.

(3) Laurent : *ut supra*, tome XXII, n° 319 ; Huc : *ut supra*, tome IX, n° 284 ; Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome III, n° 1506.

pertes éventuelles, et, par conséquent, c'est, comme le dit Guillouard, un acte qui engage sa fortune et ne peut, en aucun cas, être rangé parmi les actes d'administration (1).

353. — La femme séparée peut cependant louer ses immeubles à une société moyennant une part des bénéfices afférente à un certain nombre d'actions. Nous pensons, avec M. Wahl (2), ainsi que nous l'avons indiqué au n° 316, qu'une pareille convention est un simple bail aléatoire, à revenu incertain, et ne doit pas être considéré comme une mise en société, une aliénation, avec tous les caractères et les inconvénients que comporte cette opération.

354. — IX. La femme séparée de biens peut prendre à bail des immeubles sans l'autorisation de son mari, et sans limitation de durée (3). Pour certains auteurs, prendre à bail, va de pair avec donner à bail ; pour d'autres, ces deux actes d'administration n'ont pas le même caractère, la prohibition du premier n'entraîne pas celle du second (4), aussi, parmi ceux qui défendent à la femme séparée de louer ses immeubles pour plus de neuf ans, quelques-uns lui interdisent aussi, dans les mêmes conditions, de devenir elle-même locataire (5), tandis que d'autres lui donnent toute liberté pour prendre à bail (6). La femme séparée peut, pour employer son activité

(1) Guillouard : *ut supra*, tome III, n° 1207.

(2) Albert Wahl : *ut supra*, n° 11.

(3) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome III, n° 1500 bis.

(4) Baudry-Lacantinerie et Wahl : Louage, tome I, n° 113.

(5) Planiol : *ut supra*, tome III, n° 1416 ; Huc : *ut supra*, tome IX, n° 277.

(6) Troplong : Louage, tome I n° 149 ; Guillouard : *ut supra*, tome III, n° 1183.

dans des travaux agricoles et subvenir à ses besoins, prendre seule un bail à colonage partiaire, ou même un bail à domaine congéable, puisqu'elle peut donner à bail dans ces conditions (1).

355. — Les auteurs apportent toutefois à ces droits deux restrictions : 1^o Si le bail contracté par la femme séparée de biens était de nature à compromettre les intérêts pécuniaires ou moraux de la famille, le mari pourrait en demander la nullité (2). 2^o Le bail passé par la femme séparée agissant seule, ne saurait avoir pour effet de changer sa résidence et de lui faire acquérir une profession nouvelle (3).

356. — La femme séparée de biens peut aussi résilier les baux en cours de ses immeubles, quelle qu'éloignée que soit l'époque de leur échéance (4). Nous avons vu, en effet, (*supra* n^o 139) que la résiliation d'un bail est un acte d'administration distinct du contrat de bail, n'est point soumis à ses restrictions et reste sous l'empire des principes généraux (5) : on doit d'autant mieux l'autoriser en la matière que la femme séparée peut louer ses immeubles sans limitation de durée.

357. — L'étude des principes qui, d'après le droit civil, régissent les droits de la femme séparée de biens, en ce qui concerne la location de ses immeu-

(1) Bordeaux, 22 février 1878 ; Dalloz : Répertoire, supplément V^o Contrat de mariage, n^o 697.

(2) Dalloz, Nouveau Code civil annoté, sous l'art. 1449, n^o 28.

(3) Planiol : *ut supra*, tome III, n^o 1446.

(4) Baudry-Lacantinerie, le Courtois et Surville : *ut supra*, tome III, n^o 1500 bis.

(5) Guillouard : *ut supra*, tome III, n^o 1182.

bles, montre, encore une fois, que les rédacteurs du Code ont laissé aux administrateurs toute liberté en matière de bail, en dehors des défenses spéciales qui sont édictées, et que les auteurs mêmes qui ont soutenu, à d'autres égards, une opinion contraire, ont été obligés de reconnaître l'existence de ce principe de liberté en matière de séparation de biens.

XII.

**Baux passés par le mari
des immeubles dotaux de sa femme.**

358. — Le régime dotal vient du droit romain, et fut le régime ordinaire des pays de droit écrit. Il donnait au mari romain, sur les biens de sa femme, les pouvoirs les plus absolus : la dot, aux débuts de ce régime, devenait, dans le sens le plus large, sa propriété : *constante matrimonio, dotem in bonis mariti est* (Digeste l. 21 § 4 lib. 4). La loi Julia, sous Auguste, lui défendit de l'aliéner (1), et Justinien, dans le dernier état du droit romain, tout en le maintenant *dominus dotis* (2), créa, en la matière, une situation nouvelle et plus équitable dans laquelle le mari avait, suivant Cujas (3) et Troplong (4), la propriété civile et factice de la dot, à cause des fruits, de l'administration, des actions et de la destination dotal, mais la propriété réelle reposait sur la tête de la femme : *Quamvis in bonis mariti dos sit, mulieris tamen est* (5).

(1) Accarias : *ut supra*, tome I, n° 311 et suiv. Ortolan : *ut supra*, tome I, n° 588.

(2) Institut de Justinien, lib. II, tir. VIII princ. Gaius Instituts c. II, § 63.

(3) Cujas : *Commentarium ad pandectas* sur le titre de *jure dotium*.

(4) Troplong : Contrat de mariage, tome IV, n° 3098.

(5) Digeste, l. 75 pr. de *jure dotium*, lib. XXIII, tit. III.

359. — Dans l'ancien droit Français si le mari continua à être *dominus dotis*, sa propriété de la dot devint peu à peu une fiction, un simple souvenir du droit romain (6); la femme conserva ses droits sur les biens dotaux et le mari n'en eut, en définitive, malgré son titre de maître, qu'une administration très large avec certaines attributions de la propriété (7), notamment la faculté de faire les fruits siens, de garder le reliquat de sa gestion, de ne rendre aucun compte, et d'exercer les actions dotales (8).

360. — Le Code civil, continuant l'évolution du régime dotal, a réglé la situation du mari vis-à-vis des biens dotaux, en le qualifiant simplement d'administrateur dans l'article 1549, et en confirmant implicitement par les articles 1552, 1555, 1559, 1562, qu'il ne lui maintient plus le titre de propriétaire, *dominus dotis*, conservé d'une façon plus ou moins platonique pendant tout l'ancien régime.

361. — Sauf dans les deux cas exceptionnels des articles 1551 et 1552, où il acquiert la propriété de certains biens de la dot (1), le mari, dans le droit moderne, est seulement, par rapport aux biens dotaux, un administrateur ayant un large exercice des actions dotales, et un usufruitier dispensé de fournir caution. Il tient ses droits de sa qualité de mari; ils sont attachés à sa personne, ont pour but l'entretien du ménage, et pour raison un *mandat*

(6) Dumoulin : Des fiefs, § 1, n° 73.

(7) V. Teissier : Questions sur la dot, n° 26-36. Troplong : *ut supra*, tome IV, n° 3101, page 111.

(8) Domat : Lois civiles, lib. I, tit. X, sect. 1, n° 3.

(1) Planiol : *ut supra*, tome III, n° 1508.

que le Code suppose lui avoir été donné par sa femme, et dont la loi règle l'étendue (1).

362. — Le mari, sous le régime dotal ayant, dans des conditions beaucoup plus étendues que les administrateurs ordinaires, l'administration des immeubles constitués en dot, et en étant en outre usufruitier, se trouve, par le fait, investi du droit de passer des baux, qui sont les actes d'administration les plus simples. Mais si les auteurs s'accordent à lui reconnaître ce droit, ils diffèrent d'opinion sur son étendue. Les uns le lui concèdent sans restriction, d'autres, au contraire, le limitent en lui imposant les dispositions des articles 1429 et 1430 du Code civil; et ces derniers invoquent, à l'appui de leur système, des raisons différentes suivant qu'ils croient que les longs baux sont interdits aux administrateurs par leur nature ou par la simple volonté du législateur (2).

363. — I. Les partisans de la théorie qui érige les longs baux en actes d'aliénation les proscrivent en vertu du principe d'inaliénabilité de l'immeuble dotal. Le bail de plus de neuf années n'est pas un acte d'administration, dit Guillouard (3) qui abandonne en matière de dot l'opinion qu'il avait soutenue en matière de louage (4) et de communauté (5), il constitue une aliénation partielle de l'immeuble dotal et il est défendu à ce titre aux époux, aussi bien au mari qu'à la femme.

(1) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville: *ut supra*, tome III, n° 1603. — Guillouard: *ut supra*, tome IV, n° 1761 *in fine*. — Marcadé: *ut supra*, tome VI, sous l'art. 1549, p. 35.

(2) Dalloz: Répertoire V^e contrat de mariage, n° 3297.

(3) Guillouard: Contrat de mariage, tome IV, n° 1775.

(4) Guillouard: *ut supra*, tome I, n° 47.

(5) Guillouard: *ut supra*, tome II, n° 787-788.

Un arrêt de la Cour de Caen du 22 janvier 1886 (1) résume très exactement ce système en ces termes : « Attendu en droit que l'immeuble dotal est inaliénable... que les baux à long terme portent atteinte à cette inaliénabilité ; qu'en effet ils ne peuvent être considérés comme des actes de pure administration, parce qu'ils font obstacle à ce que l'immeuble dotal se retrouve, lors de la dissolution du mariage ou de la séparation de biens, libre de toutes charges autres que celles qui résultent des droits d'administration conférés au mari... »

364. — La conclusion à laquelle aboutissent ces théories n'est pas, comme on pourrait le croire, la nullité absolue des longs baux conclus au sujet des biens dotaux, mais uniquement et simplement le droit pour la femme de les faire réduire à la période de neuf ans en cours, conformément aux principes du vieux droit coutumier, reproduits par les articles 1429, 1430, 1718 (2). C'est une confusion peu logique de l'opinion qui interdit les longs baux comme constituant des aliénations, et de celle qui voit simplement en eux des contraventions à une défense générale de la loi civile.

365. — II. Les auteurs (3) pour lesquels les longs baux sont des actes d'administration *sui generis*, appliquent aussi au mari, sous le régime dotal, l'article 1429 parce que cet article, comme le disent MM.

(1) Caen, 22 janvier 1886. Dalloz : Supplément au Répertoire V° contrat de mariage, n° 1178, note 2.

(2) Guillouard : Contrat de mariage, tome IV, n° 1175. — Arrêt de Caen précité.

(3) Aubry et Rau : *ut supra* (4^e édit.) tome V, § 535. — Troplong : *ut supra*, tome IV, n° 3128. — Huc : *ut supra*, tome IX, n° 436.

Baudry-Lacantinerie, le Courtois et Surville (1) consacrent des règles générales aux baux passés par les administrateurs de la fortune d'autrui. Ces auteurs donnent ici à la prohibition générale des longs baux une raison purement historique et traditionnelle : elle a été, d'après eux, édictée en souvenir de l'antique règle des anciennes coutumes, bien que le bail à long terme d'autrefois ne puisse plus à présent être présumé comme jadis bail à rente et devenir un acte d'aliénation (2).

366. — IV. Les jurisconsultes qui s'en tiennent aux principes du droit se refusent à appliquer par voie d'analogie, sous le régime dotal, qui se suffit à lui-même, les dispositions restrictives et exceptionnelles, qui ont été faites spécialement pour le mari commun en biens (art. 1429), pour le tuteur (art. 1718), pour l'usufruitier (art. 595), afin d'interdire à ces administrateurs déterminés des droits d'administration, qu'ils avaient normalement le droit d'accomplir. Ils concluent au droit pour le mari de louer librement et sans limitation de durée les immeubles dotaux.

M. Wahl (3) expose fort bien cette opinion : elle se justifie, dit-il, si l'on estime que l'article 1429 est exceptionnel et spécial à la communauté, et elle se justifie même dans le système contraire, car le régime dotal se suffit à lui-même. C'est un principe bien connu que les dispositions consacrées par la loi à ce régime ne peuvent être complétées par celles qui sont relatives à la communauté. Le régime dotal

(1) Baudry-Lacantinerie, le Courtois et Surville : *ut supra*, tome n° 774^e III, n° 1634.

(2) Baudry-Lacantinerie, le Courtois et Surville : *ut supra*, tome I, note 2.

(3) Albert Wahl : *ut supra*, n° 14, page 25, *in fine*.

ne vient pas du droit coutumier, or ce sont les coutumes qui ont inventé la règle qui a servi de précédent à l'article 1429, alors que, dans le droit écrit, il n'a jamais été question d'une limitation analogue.

367. — V. Nous ne reviendrons pas sur les critiques que nous avons déjà faites aux deux premiers systèmes. Le bail de plus de neuf ans n'est pas une aliénation, par conséquent il n'est pas défendu par l'article 1554 qui proclame l'inaliénabilité de l'immeuble dotal, et, s'il était interdit par cet article, comme un acte de disposition, il serait nul et non simplement réductible. Il n'est pas non plus l'objet d'une prohibition générale du législateur, puisque celui-ci, au lieu de poser un principe applicable à tous les administrateurs, prend soin d'édicter des prohibitions particulières, chaque fois qu'il veut le défendre à des administrateurs déterminés, et on ne peut étendre sous aucun point de vue au régime dotal, d'origine romaine, la disposition de l'article 1429, créé spécialement pour la communauté, d'origine coutumière.

368. — Le troisième système libère le régime dotal de l'application par analogie des entraves du régime de la communauté, et s'appuie sur les principes que nous avons toujours admis. Mais les conséquences auxquelles il aboutit sont-elles absolument exactes ? Sans doute, pour limiter les pouvoirs du mari administrateur des biens dotaux, on ne peut se contenter de l'article 1429, il faut une disposition expresse du Code civil ; mais ne peut-on pas dire qu'elle existe en l'espèce dans les prescriptions formelles de l'article 1562 ? Le mari, dit cet article, est tenu à l'égard des biens dotaux de toutes les obligations de l'usufruitier. L'usufruitier, dit

l'article 595, doit se conformer, pour les époques ou les baux doivent être renouvelés et pour leur durée, aux règles des articles 1429 et 1430. N'est-ce pas là une prescription spéciale du législateur qui règle la matière (1) ?

369. — Dalloz (2) admet la limitation des baux des immeubles dotaux par application de l'article 1562 qui soumet le mari à l'article 595 commun à tous les usufruitiers. M. Wahl (3) conteste cette solution, parce que « le mari a deux qualités, celle d'usufruitier et celle d'administrateur des biens dotaux : comme usufruitier, il serait soumis à l'article 595, comme administrateur, il y échappe puisqu'il agit au nom et pour le compte du nu-propriétaire, ce que l'usufruitier ne peut faire ; d'ailleurs l'article 1549 lui donne des pouvoirs que n'a pas l'usufruitier ». Cette critique ne paraît pas suffire à écarter l'application de l'article 595, car, quels que soient les pouvoirs supplémentaires du mari dotal, quels que puissent être ses droits comme mandataire et administrateur, sa situation tout entière est dominée par la formule impérative de l'article 1562 : il est tenu, à l'égard des biens dotaux, de toutes les obligations de l'usufruitier, et, parmi ces obligations, rentrent celles de l'article 595 relatives aux baux.

370. — L'assimilation du mari à l'usufruitier, en ce qui a trait à leurs obligations, a, il faut le reconnaître, de déplorables effets. Ce ne sont d'ailleurs pas les seuls du régime dotal, et, pour les éviter, on ne peut méconnaître les volontés formelles du législateur et admettre des remèdes de fortune, qui sont tous défendus par la loi.

(1) Aubry et Rau (4^e éd.), *ut supra*, tome V, § 535, page 553.

(2) Dalloz : Répertoire, V^e Contrat de mariage, n^o 3297.

(3) Albert Wahl : *ut supra*, n^o 15.

371. — I. Sous le régime de la communauté, le mari ne peut conclure seul les baux de plus de neuf ans des propres de sa femme, mais il a le pouvoir de faire, avec son concours, des baux de très longue durée. Sous le régime dotal il en est autrement ; les pouvoirs du mari ne peuvent jamais être augmentés par le concours de la femme, incapable de faire aucun acte relatif à ses biens dotaux, par suite le mari, enchaîné par les prohibitions de l'article 595, ne pourra jamais louer les immeubles dotaux pour plus de neuf ans.

M. Wahl s'élève contre cette inégalité choquante : le mari a des pouvoirs plus larges sous le régime dotal que sous tous les autres régimes ; il peut tout faire, sauf aliéner les biens dotaux ; or comme les baux de plus de neuf ans ne sont pas des actes d'aliénation, il doit normalement pouvoir les passer. De plus le mari peut accomplir des actes qui préjudicient aux revenus du patrimoine bien plus que les longs baux : ce sont les cessions de loyers et les ventes de récoltes ; ce fait implique a *fortiori* la liberté de louer des immeubles dotaux moyennant un loyer normal, alors surtout qu'on n'a pas à redouter de fraude de sa part, puisqu'il profite exclusivement des loyers (1).

372. — Les auteurs et la jurisprudence cependant ont prévu et accepté cette conséquence qu'on peut déplorer, mais qui est imposée par l'article 1562. Guillouard (2) l'explique en disant qu'elle est conforme au but du régime dotal « qui est de mettre le bien dotal à l'abri des entreprises plus ou moins hasardeuses du mari et de la femme ». Ils ne pourraient vendre

(1) Albert Wahl : *ut supra*, n° 14 et 15. Baudry-Lacantinerie e Wahl : Du louage. tome I, n° 96.

(2) Guillouard : *ut supra*, tome IV, n° 1775.

l'immeuble dotal, mais, si on leur autorisait les longs baux, ils pourraient le louer pour soixante ou quatre-vingts ans, ce qui constituerait une atteinte presque aussi dangereuse au principe de l'article 1554, et serait, par suite, manifestement contraire à la volonté du législateur.

Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville (1) la justifient aussi par l'inaliénabilité du fonds dotal et la gravité des longs baux, qui peuvent servir de moyens détournés pour éluder en pratique l'observation de l'article 1554.

L'arrêt de la Cour de Caen que nous avons déjà cité (2) la consacre formellement en ces termes : « Il importe peu, dit-il, que le bail de plus de neuf ans ait été consenti par les deux époux, la femme dotale étant incapable d'engager sa dot, même avec le concours de son mari,.... elle ne peut en ce cas, être personnellement obligée, autrement la protection que la loi lui donne se retournerait contre elle. » Et il conclut qu'un long bail de bien dotal, consenti à la fois par la femme et le mari, peut être réduit sur la demande de la femme, sans qu'il y ait lieu à dommages-intérêts.

373. — Ces tentatives de justification du grave inconvénient qui nous occupe ne sauraient nous convaincre de sa nécessité sous le régime dotal. Le but poursuivi par ce régime sera souvent manqué grâce à lui. Le législateur, en effet, veut conserver le patrimoine dotal et en maintenir l'intégralité ; or, en soumettant le mari aux obligations de l'article 595 du Code civil, il aboutit bien des fois, contrairement à ses désirs, à en diminuer les revenus. Dans

(1) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome III, n° 1634.

(2) Caen, 23 janvier 1886, loc. cit.

maintes circonstances un immeuble dotal négligé nécessitera, de la part du preneur, des dépenses d'exploitation qu'il voudra recouvrer dans la suite ; il demandera qu'on lui assure une longue jouissance, et le mari dotal, ne pouvant la lui concéder, il exigera une diminution de loyers destinée à compenser tous ses risques, mais qui amoindrira notablement les revenus dotaux (1).

374. — Les longs baux seraient quelquefois des actes d'excellente administration pour le mari dotal ; ils constituent, dans bien des cas, le seul moyen de tirer parti des immeubles dotaux, mais le mari ne peut y recourir, car le droit civil les interdit à l'usufruitier, et l'article 1562 impose au mari dotal toutes les obligations de l'usufruitier. La loi doit être observée, quels que soient ses vices, qu'on peut déplorer ; mais il faut se borner à souhaiter une réforme législative, on ne doit pas modifier la loi.

375. — II. Les époux dotaux ne peuvent, pour conclure un long bail d'un immeuble dotal qu'ils croient indispensable, avoir recours à la justice et obtenir des tribunaux, conformément aux dispositions de l'article 1558 du Code civil, une décision qui mettrait le locataire à l'abri d'une demande en réduction, après la cessation de l'administration du mari. Cette impossibilité existe dans tous les systèmes, aussi bien pour celui qui voit dans les baux de longue durée des actes d'administration, que pour celui qui les considère comme des aliénations. D'après le premier, en effet l'article 1558 ne concernant que les aliénations, ne saurait être applicable aux baux ; suivant le second, ce même article ne permettant l'aliénation que dans des conditions et

(1) Albert Wahl : *ut supra*, n° 12.

des cas limitativement déterminés (1), qui ne se conçoivent pas en matière de bail, on ne peut faire bénéficier de ses dispositions les baux de longue durée.

376. — Les partisans de la liberté absolue pour le mari de faire des baux illimités des biens dotaux, ont cru trouver, dans les dispositions de la loi du 25 juin 1902, un nouvel argument en faveur de leur opinion. L'article 2 de cette loi dispose qu'un bail emphytéotique peut être consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner, et sous les mêmes conditions ; il porte, en outre, que le mari peut donner à bail emphytéotique les immeubles dotaux de sa femme, avec le consentement de celle-ci et l'autorisation de justice. Ils en concluent qu'il serait inadmissible de soutenir que législateur de 1902 ait permis, dans ces conditions, le bail emphytéotique, qui est un véritable démembrement de la propriété, alors qu'un bail de plus de neuf ans, constitutif d'un simple droit personnel, serait irrémédiablement interdit. Les rédacteurs de la loi de 1902 ont donc ainsi, d'après eux, implicitement sanctionné leur système, car s'ils avaient pensé que le droit de passer de longs baux fut interdit au mari dotal, ils le lui auraient donné en même temps que l'emphytéose et *a fortiori* ; s'ils ne l'ont pas fait, c'est que, interprétant le Code, ils ont jugé que ce droit figurait dans les pouvoirs conférés au mari par l'article 1549, et ne lui était pas enlevé par l'article 1562 (2).

377. — Ce nouvel argument en faveur de l'opinion qui permet les baux de plus de neuf ans au mari

(1) Troplong : *ut supra*, tome IV, n° 3496. Guillouard : *ut supra*, tome IV, n° 2017. Aubry et Rau (4^e édit.), *ut supra*, tome V, § 537, (p. 992).

(2) Albert Wahl : *ut supra* n° 16,

dotal, n'est pas concluant. L'autorisation donnée par la loi de 1902 de passer des baux emphytéotiques d'immeubles dotaux, n'implique pas nécessairement qu'il était déjà possible de les louer pour plus de neuf ans. Comme l'expliquent MM. Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville (1), le législateur a pensé que l'emphytéose pourrait favoriser des défrichements, des assainissements, et méritait autant de faveur que l'échange, et il l'a spécialement autorisée; mais cette autorisation ne peut pas être étendue au-delà de ses termes, *specialia non generalibus derogant*, et cela d'autant plus qu'elle consacre une exception à la règle du système dotal.

Sans doute, l'état actuel créé par la loi du 25 juin 1902, qui permet le plus, c'est à-dire des démembrements de propriété pour une durée de 18 à 99 ans, mais n'autorise pas le moins, c'est à-dire de simples baux de plus de 9 ans, constitue, selon les expressions de Baudry-Lacantinerie (2), « une inélégance législative » mais ce n'est pas une raison pour généraliser une loi exceptionnelle, et en tirer des conséquences qu'elle ne comporte pas.

378. — La loi du 25 juin 1902, si elle n'a pas la portée qu'on lui donne, peut cependant remédier, dans une certaine mesure, à l'état de choses fâcheux qui nous occupe. Pour réaliser des locations de très longues durées, supérieures à 18 ans, les époux mariés sous le régime dotal, pourront adopter dans leurs baux la forme emphytéotique, et les réaliser ainsi de concert, avec l'autorisation de justice. Ce moyen de fortune ne pourra jamais être employé pour passer des baux de neuf à dix-huit ans, mais

(1) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome III, n° 1662.

(2) *Ibid.* loc. cit.

il permettra au moins de trouver preneur dans les cas spéciaux (*supra* 374), où l'on ne peut tirer parti de l'immeuble dotal qu'à la condition de le louer pour de très longues années (1).

379. — Les longs baux des immeubles dotaux sont-ils encore interdits au mari, même lorsque le contrat de mariage lui donne le droit d'aliéner ces immeubles moyennant emploi ? La question paraît d'une solution facile : les articles 595 et 1429 ne concernent que les personnes investies seulement de droits d'administration et non celles ayant pleins pouvoirs d'aliéner ; or le mari dotal pouvant aliéner doit, *a fortiori*, avoir la possibilité de faire de longs baux qui, tout en dépassant les droits d'un administrateur ordinaire, ne sont pas des actes de disposition.

380. — Malgré sa simplicité, cette solution est inadmissible, car si le mari, en principe, ne peut louer pour plus de neuf ans les biens dotaux, étant administrateur soumis aux obligations de l'usufruitier, il ne pourrait le faire, en l'espèce, qu'en vertu de la faculté qu'il a par contrat de mariage d'aliéner ces biens, et aux conditions auxquelles sont soumises ces aliénations éventuelles, c'est-à-dire sous obligation de emploi. Or le emploi est impossible en matière de baux, sous le régime dotal (2) ; en effet, si on veut le faire porter sur les loyers ou fermages des biens loués, on augmente ainsi, pendant le mariage, le montant de la dot, ce qui est formellement défendu par l'article 1543 du Code civil ; on rend la femme propriétaire de revenus dotaux, ce qui est expressément interdit par l'article 1549 ; si on ne veut pas le faire porter

(1) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *Ibid.*

(2) Albert Wahl : *ut supra* n° 14.

sur le revenu des longues locations dotales, il n'a plus d'objet possible, il est irréalisable, et, par suite, le contrat, dont il est la condition essentielle ne peut plus se former. On doit en conclure que le pouvoir d'aliéner, moyennant emploi, ne peut permettre au mari dotal de faire de longs baux et que, dès lors, il reste vis-à-vis des baux de plus de neuf ans, malgré cette faculté de son contrat de mariage, sous l'empire des dispositions de l'article 595 du Code civil.

381. — Les baux de moins de neuf années des immeubles dotaux passés par le mari, doivent être loyaux et sans fraude. Les solutions que nous avons étudiées sur ce point en matière de communauté (*supra* n° 310 et suiv.) sont toutes applicables sous le régime dotal : le mari, comme tous les autres administrateurs ne doit pas abuser de son droit. Ainsi, il est de doctrine⁽¹⁾ et de jurisprudence⁽²⁾ que la femme peut faire annuler les baux de ses immeubles dotaux, inférieurs à neuf ans, lorsqu'ils ont été faits dans un but frauduleux et contiennent des clauses insolites, de nature à lui porter préjudice; les tribunaux ont à cet égard un pouvoir discrétionnaire absolu⁽³⁾. Ainsi un arrêt de la Cour de Bordeaux du 2 février 1832⁽⁴⁾, que nous avons déjà cité, a décidé qu'elle n'était pas liée par un bail où elle serait exposée à n'avoir, à la dissolution du mariage, ni la jouissance de l'immeuble loué, ni un loyer représentatif de cette jouissance. La règle générale *fraus omnia corrumpit* trouve son application même dans les baux permis au mari dotal.

(1) Guillouard : *ut supra*, tome IV, n° 1775. — Baudry-Lacantinerie, le Courtois et Surville : tome III, n° 1634 ; tome I, n° 778.

(2) Angers, 16 août 1820. — Rennes, 2 janvier 1803. — Dalloz : Répertoire, V^e Contrat de mariage, n° 1930 et 1381.

(3) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : loc. cit.

(4) Bordeaux, 2 février 1832. Sirey 1832. II. 421.

382. — Sous le régime dotal le mari peut faire des baux dont le loyer est soumis à un aléa, toucher par anticipation les revenus des biens dotaux, faire des cessions de loyers ou fermages (1), résilier les baux en cours, conformément aux principes et aux règles que nous avons déjà exposés. Il peut aussi renouveler ces baux, mais dans les mesures compatibles avec les obligations de l'article 595 auquel il est soumis.

383. — Après la séparation de biens, la femme reprend la libre administration et jouissance de ses biens dotaux, L'usufruit de son mari cesse, toutefois l'inaliénabilité de ses immeubles continue, car, comme le spécifie l'article 1554, leur dotalité persiste pendant *tout le mariage*, et, si l'article 1561 les rend prescriptibles, il ne permet pas d'en disposer (2). Sous ces réserves, la femme dotale séparée est dans une situation identique à celle des femmes séparées sous les autres régimes.

384. — Au point de vue des baux de ses immeubles, la femme dotale séparée a tous les pouvoirs d'administration prévus à l'article 1449, auquel renvoie l'article 1563 : elle peut les louer, non seulement pour neuf ans, mais encore pour une durée supérieure. La défense édictée par l'article 1562 à l'égard du mari n'existe pas pour elle qui jouit et administre, non comme usufruitière, mais comme propriétaire : cette défense était spéciale au mari et disparaît avec

(1) Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville : *ut supra*, tome III, n° 1634 et 1693 *in fine*. — Guillaouard : *ut supra*, tome IV, n° 1779 et 2061.

(2) Duranton : *ut supra*, tome XV, n° 436. — Troplong : *ut supra*, tome IV, n° 3183 et suiv. — Marcadé : *ut supra*, tome VI sous l'art. 1551 (n° 5 et 6). — Aubry et Rau : *ut supra* (4^e édit.) tome V, § 639.

l'usufruit de celui-ci ; on retombe sous l'empire du droit commun, c'est-à-dire de la liberté d'administration.

Sans doute les immeubles dotaux de la femme restent inaliénables, mais les longs baux n'étant pas des actes d'aliénation, cette inaliénabilité n'a sur eux aucune influence. Sans doute aussi la femme dotale séparée ne peut disposer et par suite n'a pas pleins pouvoirs sur ses fonds dotaux, mais les baux supérieurs à neuf ans, nous l'avons maintes fois prouvé, ne dépassent pas les limites de l'administration, et ne supposent pas chez celui qui les passe autre chose que le droit d'administrer. On doit, suivant ces principes, conclure que, sous le régime dotal, la femme séparée de biens a le même droit de louer ses immeubles que les femmes séparées à la suite d'autres régimes.

385. — L'administration des immeubles dotaux n'a, au point de vue légal, rien qui soit contradictoire ou même opposé à la théorie de la liberté des administrateurs en matière de louage, au contraire, toutes les solutions de cette théorie concordent absolument avec les dispositions du Code civil.

APPENDICE

§ I.

Baux des biens réservés de la femme.

Avant de terminer cette étude, il convient d'examiner rapidement la situation de la femme mariée relativement aux baux de ses immeubles acquis avec le produit de son travail personnel ou à l'aide des économies en provenant.

La loi des 13-16 juillet 1907 (1) lui donne expressément, à l'égard des ces acquisitions immobilières, quel que soit le régime matrimonial porté à son contrat, et nonobstant toute clause contraire, les droits d'administration que l'article 1449 donne à la femme séparée de biens (*supra* n° 338 et suiv.).

Elle pourra, en conséquence, faire tous les baux relatifs à ses immeubles acquis dans les conditions prévues par la loi, et cela d'autant mieux qu'elle a le droit de les aliéner, et qu'elle n'est privée que de celui d'en disposer à titre gratuit.

En cas de retrait de ses pouvoirs d'administration, pour abus justifiés, par jugement du tribunal, ou ordonnance du juge des référés, les baux de ces immeubles ne pourront plus être faits que conformément aux règles prescrites pour son régime matrimonial.

(1) Dalloz, 1907-IV-149.

§ II.

Baux du bien de famille.

La loi du 12 juillet 1909 sur la constitution du bien de famille a-t-elle apporté quelques exceptions aux règles générales que nous avons établies en matière de baux d'administration ?

Le chef de famille a l'administration du bien de famille, il peut en disposer sous certaines conditions et renoncer à sa constitution ; mais tant que ce bien est et reste bien de famille, il ne peut le donner à bail.

De même que le *homestead* des États de l'Union américaine, le bien de famille est créé essentiellement pour être habité et cultivé par ceux qui doivent en bénéficier, et « pour donner à la famille un foyer, comme le voulaient déjà les législateurs des lois des 30 novembre 1894 et 12 avril 1906 sur les habitations à bon marché (1) », aussi ne peut-il être loué et exploité par d'autres. Il faut, en vertu de l'article 2 de la loi du 12 juillet 1909 que la famille occupe la maison et exploite les terres, conformément au but de l'institution, qui est d'assurer un foyer à la famille (2).

(1) Exposé des motifs. Rapport de M. Louis Martin. *Journal officiel*, documents parlementaires : mai 1906, page 121.

(2) Edmond Villey : Commentaire de la loi du 12 juillet 1909. Lois nouvelles, 1910, page 10, n° 13.

Cette décision radicale, qui enlève aux administrateurs d'un bien de famille le droit de le donner à bail, est une mesure toute exceptionnelle qui nous dispense d'étudier, en notre matière, le mécanisme de cette institution.

L'étude des différentes dispositions du Code civil relatives aux baux permis aux administrateurs du bien d'autrui ou de leur propre patrimoine a confirmé la solution la plus rationnelle et la plus simple, qui fait de la liberté des baux le droit commun en matière d'administration. Le législateur moderne a suivi les principes, la logique et les traditions. Il a été guidé dans toutes ses prescriptions et ses défenses à la fois par la nature même du bail, acte d'administration par excellence, et les nécessités pratiques, qui lui imposaient, dans quelques cas spéciaux et déterminés, de l'interdire à certains administrateurs.

Partout, dans le droit moderne, nous avons retrouvé, sous des défenses exceptionnelles, le principe commun de la liberté des baux en matière d'administration. Nous avons vu que les systèmes divergents sont obligés de se contredire par des concessions multiples, pour faire cadrer leurs opinions avec l'économie générale du Code civil, tandis que la théorie libérale s'harmonise spontanément avec toute la législation, et nous pouvons conclure avec certitude que le bail, acte d'administration sous

toutes ses formes et dans toutes ses conséquences, qu'il soit inférieur ou supérieur à neuf ans, est toujours permis aux administrateurs, toutes les fois que le Code ne le leur a pas interdit par une disposition formelle.

Vu :

Lyon, le 8 mars 1913.
Le Président de la Thèse,
L. JOSSERAND.

Vu :

Lyon, le 8 mars 1913,
Pour le Doyen :
L'Assesseur,
L. JOSSERAND.

Permis d'imprimer :

Lyon, le 8 mars 1913.
Le Recteur de l'Académie,
JOUBIN.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

	Pages.
THÉORIE DE L'ACTE D'ADMINISTRATION	5

PREMIÈRE PARTIE

LE BAIL ACTE D'ADMINISTRATION.

I.

N°		
1	Le bail est, par essence, un acte d'administration, sauf dans des cas spéciaux exceptionnels : emphytéose, domaine congéable, cheptel.....	12
2	Il a toujours été considéré comme tel dans l'ancien droit français.....	14
3	Pourquoi il a ce caractère.....	15
4	Sous le régime du Code civil, tous les auteurs le lui reconnaissent.....	
5-6	En doctrine et en jurisprudence, on soutient cependant que les baux supérieurs à neuf ans, en raison de leur gravité ont le caractère d'actes de disposition et excèdent les droits des administrateurs...	16
7	Pour certains auteurs et certains arrêts ce sont simplement des actes d'administration défendus en principe, d'une façon générale, aux personnes n'ayant pas pouvoir d'aliéner.....	18

N°.	Pages.
8-9	Motifs de ces décisions. Arguments invoqués par les deux systèmes..... 18
10	Système qui admet le principe de la liberté des baux en matière d'administration, ses raisons..... 19

II.

11	De la prohibition des longs baux aux administrateurs dans l'ancien droit français. Opinion des auteurs et décisions des coutumes..... 21
12	Origines de ces prohibitions dans le droit romain..... 22
13	Influence de ces traditions sur la législation du Code civil..... 22
14	Leur portée..... 23
15-19	Les longs baux étaient interdits aux administrateurs parce qu'ils étaient présumés baux à rente, et cette présomption pouvait être contredite..... 23
20	Portée des prohibitions des coutumes.... 27
21-23	Des dangers des longs baux en matière d'administration et leur annulation par les Parlements pour cause de fraude.... 27

III.

24	La présomption en vertu de laquelle les longs baux étaient interdits dans le droit coutumier aux administrateurs: n'est plus possible sous le régime du Code civil... 29
25-27	Raisons de cette impossibilité. Le bail n'est plus constitutif de droits réels.... 29
28	Les longs baux, d'après certains auteurs sont défendus par le Code civil par un simple souvenir de l'ancienne règle, bien que celle-ci ne soit plus applicable..... 30

N ^{os}		Pages.
29	Essai de justification de cette opinion....	30
30	Sa réfutation.....	31
31-32	Raisons des défenses édictées par les articles 1429, 1718; 595, 481. Dangers des longs baux dans certains cas.....	32
33	Ces raisons ne permettent pas de conclure à la légitimité de l'un quelconque des trois systèmes proposés.....	33
34	Elles ne sont pas contradictoires : 1 ^o au système qui voit dans les longs baux des aliénations; 2 ^o à celui qui les interdit par une mesure générale; 3 ^o à celui qui les permet sauf défense particulière.....	34
35-36	Il faut chercher ailleurs le criterium de l'esprit du Code civil en la matière.....	34

IV.

37	On trouve dans le droit civil l'indication de l'idée directrice du législateur en ce qui concerne les longs baux.....	36
38	Cette idée directrice correspond au principe de la liberté des baux en matière d'administration.....	36
39	Elle apparaît notamment dans cinq cas principaux	36
40	Dans l'article 1673 qui suppose que tous les baux sont permis en principe aux administrateurs.....	36
41	Dans ce fait que les longs baux expressément interdits, ne sont pas nuls mais réductibles.....	37
42	Dans la spécialité de l'article 1718 qui, normalement, aurait dû énoncer une règle générale, si une telle règle eut été voulue par la loi.....	38
43	Dans les travaux préparatoires de la loi du 23 mars 1855, qui spécifient que la	

N°		Pages.
	transcription des baux de 18 ans est une disposition arbitraire, et non la conséquence nécessaire d'un principe admis par le Code.....	38
44	Dans l'admission par tous les auteurs du droit pour les administrateurs de passer de longs baux en qualité de preneurs....	39
45	Les diverses réglementations des baux dans les différentes administrations sont encore et surtout de nature à faire connaître le système suivi par le Code en ce qui a trait aux longs baux.....	40
46	Leur étude permet de reconnaître qu'elles concordent seulement avec le système de la liberté des baux et que les autres systèmes sont obligés de se contredire pour les expliquer.....	40

DEUXIÈME PARTIE

DES DIFFÉRENTS BAUX D'ADMINISTRATION

I.

BAUX PASSÉS PAR LES ENVOYÉS EN POSSESSION PROVISOIRE DES BIENS DE L'ABSENT.

47	Caractère de l'administration des envoyés en possession provisoire.....	41
48-49	Administration des biens de l'absent dans l'ancien droit coutumier.....	42
50-51	Quels pouvoirs l'article 125 du Code civil confère aux envoyés en possession provisoire.....	43
52-54	Premier système : ils sont soumis aux	

N°.		Pages.
	règles des articles 1429 et 1430 du Code civil, droit commun en matière d'administration.....	43
55	Critique de ce système.....	44
56-57	Second système : ils sont soumis en principe à ces articles, mais les tribunaux peuvent maintenir les baux ou renouvellements excessifs, faits de bonne foi ou pour des motifs légitimes.....	45
58-59	Critique de ce système....	46
60-63	Troisième système : tous les baux, étant actes d'administration, sont permis aux envoyés en possession provisoire, puisque aucun texte ne les défend.....	47
64	Conclusion.....	49

II.

BAUX PASSÉS PAR LES PROPRIÉTAIRES SOUS CONDITION RÉSOLUTOIRE.

65	De l'administration des propriétaires sous condition résolutoire.....	50
66-69	Propriétaires sous condition résolutoire cités et réglementés par les Codes. Leurs pouvoirs en tant qu'administrateurs....	50
70-73	Premier système : les baux qu'ils ont passé tombent à la résolution de leurs droits..	51
73-77	Deuxième système : ils peuvent faire des baux même de plus de neuf ans, opposables aux propriétaires sous condition suspensive.....	53
78-80	Raisons invoquées contre le premier système et à l'appui du second.....	55
81	Système de Laurent relatif aux baux de plus de neuf ans, passés par l'institué en matière de substitution.....	56

N°		Pages.
82	Théorie du mandat tacite donné au propriétaire sous condition résolutoire par le propriétaire éventuel.....	57
83-84	Solutions admises par la jurisprudence en la matière.....	57
85	Comment le propriétaire dont le droit est résoluble ne peut être assimilé à l'usufruitier	58
86	Conclusion.....	59

III.

BAUX PASSÉS PAR LES HÉRITIERS SOUS BÉNÉFICE D'INVENTAIRE.

87-88	Caractère de l'administration de l'héritier bénéficiaire.....	60
89-92	Raison d'être et nature de cette administration.....	61
93	Des baux de l'héritier bénéficiaire dans l'ancien droit français.....	62
94	Portée de l'article 803 du Code civil au point de vue des baux.....	63
95	Premier système : les héritiers bénéficiaires peuvent passer des baux de toute durée, même supérieurs à neuf ans.....	63
96-97	Deuxième système : ils sont soumis aux articles 1429 et 1430 du Code civil. Critique de ce système.....	64
98	Opinion de la jurisprudence favorable à la liberté d'administration des héritiers bénéficiaires en matière de baux.....	65
99-101	Des administrateurs judiciaires.....	66
102-104	Leurs pouvoirs : ils font tous les actes d'administration et par suite tous les baux qui ne leur sont pas interdits par le jugement qui les nomme.....	66
105	Conclusion.....	68

IV.

BAUX PASSÉS PAR LES USUFRUITIERS.

N ^o .	Pages.
106 107	Nature de l'administration de l'usufruitier 69
108	Etendue de son droit d'administration en droit romain, spécialement pour les baux 69
109-111	Des baux de l'usufruitier dans l'ancien droit coutumier français, leur sort; évolution de la jurisprudence et de la doctrine... 70
112-113	Système du Code civil; origine historique de l'article 595; son caractère..... 71
114-120	Les prescriptions de l'article 595 constituent-elles une mesure de faveur ou une mesure de défiance vis-à-vis de l'usufruitier? Importance de cette question. Ses conséquences..... 72
121	Suites légales de l'inobservation des prescriptions de l'article 595. Premier système : nullité absolue..... 75
122-123	Critique du premier système. Deuxième système : nullité relative édictée aux articles 1429 et 1430..... 76
124	Solutions résultant naturellement de l'adoption du deuxième système..... 78
125	Extinction de l'obligation de l'usufruitier bailleur avec son usufruit..... 79
126	De l'abus du droit en matière de baux passés par l'usufruitier..... 80
127-128	Théorie individualiste. Ses inconvénients. 80
129	Théorie sociale; ses abus; la vraie solution. 81
130-131	Usagé et abus de l'article 595..... 82
132-136	Arguments invoqués par les auteurs pour condamner l'usage frauduleux de l'article 595 et son abus..... 83
137	Situation du preneur complice de l'abus.. 85
138	Des « pots-de-vin » reçus par l'usufruitier du locataire ou du fermier..... 86

N°		Pages.
139-141	L'usufruitier peut résilier tous les baux, qu'elle qu'en soit la durée, et passer ensuite des baux de neuf ans, sans contrevenir à l'article 430 du Code civil.....	86
142	Conclusion.....	88

V.

BAUX PASSÉS PAR LES MANDATAIRES
GÉNÉRAUX.

143	Des mandataires généraux dans la société moderne. Explication de cette qualification par rapport aux termes de l'article 1988 du Code civil.....	89
144	La gratuité du mandat en droit romain...	89
145	Le mandat dans l'ancien droit coutumier. Sa transformation par la jurisprudence.	90
146 147	Controverse ancienne relative aux mandats généraux <i>simpliciter</i> et <i>cum libera</i> ..	91
148	Solution de cette controverse par l'article 1988 du Code civil; opinion des auteurs à ce sujet; assimilation de tous les mandats conçus en termes généraux.....	92
149-150	Les mandataires généraux peuvent faire les baux de toute durée, puisque ce sont des actes d'administration.....	92
151-152	Solutions contraires de la jurisprudence et de la doctrine leur défendant les longs baux	93
153	Exceptions en faveur des longs baux de bonne administration.....	95
154	Double courant de la jurisprudence en faveur de l'interdiction des baux de longue durée.....	95
155-156	Liberté des mandataires généraux en matière de baux.....	96
157-158	Le mandataire général peut renouveler les baux à son gré.....	97

N°		Pages.
159 160	Il peut également les résilier à son gré : critique de la jurisprudence contraire...	98
161	Il peut prendre à bail pour le compte de son mandant, même pour plus de neuf ans.....	98
162	Des fraudes des mandataires généraux et de l'abus de leurs droits.....	99
163	Conclusion.....	100

VI.

BAUX DES BIENS DE MINEURS.

§ 1.

Baux passés par les tuteurs.

164-165	De l'administration du tuteur d'après le droit civil français.....	101
166-168	Des pouvoirs d'administration des tuteurs en droit romain; évolution de l'idée directrice de leur administration.....	101
169	Nature et étendue de la gestion tutélaire dans l'ancien droit coutumier.....	102
170-174	De l'étendue des pouvoirs du tuteur d'après le Code civil : se limitent-ils aux actes d'administration? Comprennent-ils le droit de faire tout ce qui ne leur est pas défendu?.....	103
175 177	Pouvoirs des tuteurs en matière de baux de biens du pupille. Restrictions de l'article 1718.....	105
178	Peuvent-ils faire des baux dont l'exécution ne doit commencer qu'après la majorité du mineur? Système de Duranton soutenant la négative.....	106
179	Critique de ce système. Deuxième système, se ralliant avec la jurisprudence à l'affirmative.....	107
180-183	Le mineur devenu majeur ne peut faire annuler les baux excessifs consentis par	

N°		Pages.
	son tuteur; il peut seulement les faire réduire. Etude de la controverse engagée sur cette question : Opinion de Demolombe; système de Sirey; solution généralement admise.....	108
184	Les conseils de famille peuvent-ils restreindre l'administration du tuteur?....	110
185-186	Opinion de la doctrine et de la jurisprudence sur cette question, en particulier en ce qui concerne les baux.....	111
187-188	Le tuteur peut-il stipuler que les fermages du pupille seront payés par anticipation? Auteurs et arrêts qui enseignent la négative; systèmes de Demolombe, Troplong, de MM. Aubry et Rau et Baudry-Lacantinerie	113
189-198	Critique de ces systèmes; examen et réfutation des arguments qu'ils invoquent; justification du droit pour le tuteur de recevoir les fermages du pupille par anticipation.....	115
199-200	Des promesses de renouvellement faites par le tuteur. Doit-on leur appliquer les articles 1429, 1430? Système de la jurisprudence et de la majorité de la doctrine.	119
201	Le tuteur peut faire des baux de plus de neuf ans avec l'autorisation du conseil de famille.....	120
202	Le tuteur de fait. Sa responsabilité.....	120
203	Application des règles de la tutelle du mineur à la tutelle de l'interdit.....	121
204	Conclusion.....	121

§ 2.

Baux passés par les administrateurs légaux

205	De l'administration légale en droit romain	121
206	L'administration légale dans l'ancien droit coutumier.....	122

N°		Pages.
207	Organisation de l'administration légale dans l'ancien article 389 du Code civil; lacunes de cette réglementation; son extension par la doctrine et la jurisprudence.....	123
208-209	Etendue des pouvoirs des administrateurs légaux sous l'empire de l'ancien article 389. Premier système: leurs pouvoirs ne comportent aucune restriction. Deuxième système: ils sont assimilés au tuteur. Troisième système: ils font seuls tous les actes que le tuteur fait seul ou avec autorisation du conseil de famille.....	123
210	Comment leur appliquait-on l'article 1718 pour les baux des biens de mineurs? Pouvait-on justifier cette application dans tous les systèmes?.....	125
211-212	Réformes de la loi du 2 juillet 1907.....	125
213-214	Réformes de la loi du 6 avril 1910. Son économie.....	126
215-216	Sa portée relativement aux baux des biens des mineurs passés par l'administrateur légal. — Premier système (M. Cluzel): elle maintient l'application des articles 1718, 1429, 1430.....	127
217-219	Critique de ce système. Deuxième système: l'administrateur légal peut faire seul tous les baux. Impossibilité d'appliquer en l'espèce l'article 1718.....	128
220	Conclusion.....	129

VII.

BAUX PASSÉS PAR LE MINEUR ÉMANCIPÉ.

221	Le mineur émancipé est administrateur de ses propres biens.....	131
222	L'émancipation en droit romain: des pou-	

N°		Pages
	voirs d'administration des émancipés...	131
223-224	Situation juridique de l'émancipé dans l'ancien droit coutumier.....	132
225-227	Droit d'administrer conféré au mineur émancipé par l'article 481 du Code civil.	133
228-229	De la défense de faire des baux de plus de neuf ans ; fait-elle double emploi avec celle de l'article 1718 ? Cet article est-il applicable au mineur émancipé ? Raisons qui l'ont fait admettre par une partie de la doctrine et de la jurisprudence.....	134
230-233	Critique de ce système ; réfutation de ses arguments. Les droits d'administration du mineur émancipé en matière de bail ne sont restreints que par l'article 481..	135
234	Comment les renouvellements de baux peuvent être faits par les mineurs émancipés ; limitations résultant de l'article 481.	138
235-237	Les baux excessifs des mineurs émancipés ne sont pas réductibles, mais nuls.....	138
238	Le mineur émancipé peut-il toucher ses revenus et loyers par anticipation ?.....	139
239-240	Premier système qui lui défend toute réception anticipée. Arguments invoqués par la doctrine et la jurisprudence à l'appui de cette défense.....	140
241-242	Deuxième système qui lui permet de recevoir ses loyers à l'avance. Critique du premier système.....	141
243-248	La location de ses immeubles par le mineur émancipé dans les limites permises, ne sont pas réductibles en cas d'excès, car elles ne rentrent pas dans les cas où ses actes d'administration sont réductibles.....	142
249-250	Le mineur émancipé peut résilier ses baux quels qu'ils soient, mais sans fraude ..	145

N°	Pages.
251-252	Lorsque le mineur émancipé prend à bail, ses engagements sont réductibles en cas d'excès 146
253	Conclusion..... 147

VIII.

BAUX PASSÉS PAR LES PERSONNES
POURVUES D'UN CONSEIL JUDICIAIRE.

254	Du caractère de l'administration du prodigue..... 148
255-256	De l'évolution des mesures prises au sujet, du faible d'esprit en droit romain..... 148
257-258	Système de l'ancien droit coutumier français et de la Constitution de l'an III..... 149
259-260	Le prodigue et le faible d'esprit d'après le Code civil : ils sont pleinement capables, sauf les restrictions apportées par les articles 499 et 513..... 150
261-267	Restrictions apportées en surcroît par les auteurs et la jurisprudence à la capacité des prodigues..... 150
268	Prohibition créée par les auteurs et la jurisprudence en matière de baux..... 154
269-270	Premier système : nullité des longs baux du prodigue comme aliénations indirectes et, nonobstant, application à leur égard des articles 1718 et 1429..... 154
271	Critique de ce système :..... 155
272	Deuxième système : les longs baux sont défendus au prodigue par l'article 513 et sont nuls, on ne peut leur appliquer les articles 1718 et 1429. Critique de ce système..... 156
273-274	Troisième système : les longs baux des prodigues ne sont pas des aliénations, ils sont simplement réductibles en vertu des articles 1718 et 1429..... 156

N°.		Pages.
275	Critique de ce système.....	157
276	L'article 1430 n'est pas plus applicable au au prodigue que l'article 1429. Fermages et loyers payés par anticipation.. ..	158
277-280	Le prodigue peut prendre à bail sans frau- de pour le temps qu'il veut : ce n'est ni une aliénation ni un emprunt.....	158
280-283	Système des auteurs et de la jurisprudence qui ne l'admettent à prendre à bail que dans la limite de ses ressources et de ses besoins. Critique de ce système.....	160
284	Conclusion	162

IX.

BAUX DES IMMEUBLES DE LA FEMME COMMUNE EN BIENS PASSÉS PAR LE MARI.

285-286	Origine coutumière du régime de la com- munauté, nature des droits du mari sur les propres de la femme; son pouvoir de les donner à bail dans l'ancien droit français.....	163
287-288	Restrictions des coutumes en matière de baux de propres conclus par le mari, et conséquences de ces restrictions.....	164
289	Les limitations édictées par le Code civil en la matière ont des motifs différents de ceux de l'ancien droit.....	166
290-291	Principe de la liberté d'administration du mari en matière de baux.....	166
292	Caractère dérogatoire et exceptionnel des articles 1429 et 1430.....	167
293-294	Preuve de ce caractère : par ce fait que les longs baux sont simplement réducti- bles et par celui que seule, la durée des longs baux et non leurs conditions, est proscrite par ces articles.....	167

N ^o .	Pages.
295-296 Le droit de faire réduire les longs baux est absolu pour la femme commune.....	169
297 Le preneur évincé n'a pas de recours contre le mari qui lui a fait connaître sa qualité.	170
298 Recours du preneur trompé par le mari. Comment la femme peut en souffrir.....	171
299 Baux passés avec le concours des deux époux.....	171
300 Les renouvellements anticipés sont ils validés par l'arrivée, avant la dissolution de la communauté, de l'époque où ils pouvaient légalement être faits?.....	172
301-303 Opinion de Dallôz ; opinion de la doctrine. Examen de ces systèmes d'après les principes du droit.....	172
304 Réception anticipée des loyers et fermages par le mari ; système posé par l'arrêt de la Cour de cassation du 18 août 1868.....	174
305 Du système qui admet les réceptions anticipées autorisées par les usages locaux.	175
306-307 <i>Criterium</i> de M. Rodière. Sa critique....	176
308 Critique du système qui se base sur les usages locaux. Liberté des réceptions anticipées.....	177
309 Des pots-de-vin reçus des locataires par le mari.....	178
310-311 Des fraudes du mari : Comment peut-on les établir?.....	178
312 Jusqu'à quelle époque le mari peut-il louer les propres de sa femme?.....	180
313-314 Des loyers et fermages soumis à un aléa ; solution de la jurisprudence, opinion des auteurs interdisant les baux de cette nature.....	181
315-316 Critiques de cette opinion par MM. Baudry-Lacantinerie, Le Courtois et Surville,	

N°		Pages.
	et par M. Wahl.....	182
317-318	Légitimité des baux soumis à un aléa. Restriction nécessaire de cet aléa.....	183
319-320	Des baux à colonage partiaire consentis par le mari. Loi du 18 juillet 1889.....	184
321-324	De la résiliation des baux de la femme : système de la doctrine de la jurispru- dence; sa restriction par M. Baudry-La- cantinerie aux résiliations opportunes et sages; critique de cette opinion: liberté de résiliations.....	185
325-326	A qui incombe la preuve de la date réelle du bail des propres de la femme passés par le mari commun en biens ?.....	188
327	Conclusion... ..	188

X.

BAUX PASSÉS PAR LE MARI DES PROPRES
DE SA FEMME SOUS LE RÉGIME
SANS COMMUNAUTÉ.

328	Du régime exclusif de communauté dans l'ancien droit français.....	190
329	Du régime sans communauté dans le Code civil, considéré comme une modification du régime de la communauté.....	190
330	Le mari administrateur et usufruitier des propres de la femme sous ce régime....	191
331	Application au régime sans communauté des règles concernant les baux dans le régime de la communauté.....	191
332	Différence injustifiable entre les régimes de communauté et exclusif de communauté, au sujet des baux de neuf ans des pro- pres de la femme, dans le système qui voit en eux des aliénations.....	192
333	Conclusion.....	193

XI.

BAUX PASSÉS PAR LE FEMME
SÉPARÉE DE BIENS.

N°		Pages.
334	De la séparation de biens conventionnelle dans l'ancien droit coutumier.....	194
335	De la clause de séparation de biens sous l'empire du Code civil, considérée comme une convention modifiant le régime de la communauté.....	194
336	Pourquoi on ne peut appliquer par analogie à la séparation de biens les règles de la communauté relatives aux biens de la femme.....	195
337	Séparation judiciaire et séparation conventionnelle.....	195
338	Pourquoi on ne peut étendre par analogie à la femme séparée les articles 1718, 1429, 1430, 481 ?	196
339-340	Système de la doctrine et de la jurisprudence lui appliquant ces articles parce que les baux de plus de neuf ans sont des aliénations ou dépassent les limites de l'administration.....	196
341	Théorie de M. Baudry-Lacantinerie lui permettant les longs baux admis par les usages comme actes d'administration...	198
342	Critique de ces opinions.....	198
343-345	Leurs conséquences inadmissibles ou illogiques; nullité ou réductibilité des longs baux	199
346	Les longs baux faits par la femme séparée en vertu de l'article 1 de la loi du 13 juillet 1907.....	201
347	De l'abus du droit de la femme séparée de biens de faire des baux de longue durée. Droits du mari dans ce cas.....	201

N°		Pages.
348-349	De la liberté pour la femme séparée de louer ses immeubles. Sanction des entraves que peut y apporter le mari.....	202
350	La femme séparée de biens peut consentir un bail à colonage partiaire.....	204
351-353	Elle peut faire des baux à loyers aléatoires. Dans quelles conditions.....	204
354	La femme séparée de biens peut prendre à bail des immeubles.....	205
355	Restrictions apportées à ce droit	206
356	Elle peut également résilier les baux de ses biens.....	206
357	Conclusion.....	206

XII.

BAUX PASSÉS PAR LE MARI

DES IMMEUBLES DOTAUX DE SA FEMME.

358	Administration par le mari des immeubles dotaux en droit romain; son évolution..	208
359	Transformation de cette administration dans l'ancien droit français.....	209
360-361	Etendue des droits du mari sur les biens dotaux sous le régime du Code civil....	209
362	Comme administrateur et usufruitier, le mari peut passer des baux.....	210
363-364	Premier système : il ne peut passer des baux de plus de neuf ans qui porteraient atteinte à l'inaliénabilité des biens dotaux; s'il en passe, ils sont réductibles. Critique de cette opinion	210
365	Deuxième système : il ne peut passer de tels baux, par suite de la prohibition générale de l'article 1429.....	211
366	Troisième système : En l'absence d'interdiction spéciale, il peut passer tous les baux.....	212

N°	Pages.
367-369 Critique de ces systèmes. Quatrième système : le mari soumis par l'article 1562 aux obligations de l'usufruitier, ne peut passer des baux en contravention de l'article 595.....	213
370 Nécéssité d'adopter cette dernière opinion malgré ses inconvénients.....	214
371-374 Premier inconvénient : Jamais les époux ne pourront passer ensemble des baux de plus de neuf ans des immeubles dotaux.	215
375 Deuxième inconvénient : Jamais les époux ne pourront passer de longs baux avec autorisation de justice.....	217
376-377 Objection tirée de la loi du 23 juin 1902. Critique de cette objection.....	218
378 Les époux dotaux peuvent cependant exceptionnellement en vertu de cette loi passer des baux emphytéotiques.....	219
379-380 Troisième inconvénient : Les longs baux des biens dotaux sont interdits au mari, même quand il peut aliéner ces biens moyennant emploi; motifs de cette défense.....	220
381 Du pouvoir discrétionnaire des tribunaux d'annuler les baux frauduleux passés par le mari des immeubles dotaux.....	221
382 Baux soumis à un aléa, loyers anticipés, résiliation, renouvellement.....	222
383 La femme dotale séparée de biens peut louer ses immeubles dotaux pour la durée qui lui plaît, car l'usufruit du mari a pris fin et l'article 595 n'est plus applicable, elle agit comme propriétaire.....	222
385 Conclusion.....	223

APPENDICE

§ 1.

BAUX DES BIENS RÉSERVÉS A LA FEMME.

	Pages
La loi des 13-16 juillet 1907 permet à la femme d'aliéner et, à plus forte raison, de louer à son gré les immeubles acquis avec le produit de son travail ou les économies qui en résultent.....	224
En cas de retrait de ses pouvoirs elle retombe sous le régime de son contrat.....	224

§ 2.

BAUX DES BIENS DE FAMILLE.

La loi du 12 juillet 1909 a créé le bien de famille pour être essentiellement habité et cultivé par leurs bénéficiaires, le chef de famille ne peut donc le louer.....	225
--	-----

CONCLUSION

Seul le système accordant en règle générale aux administrateurs la pleine liberté de faire des baux se trouve conforme aux principes, aux traditions, à l'économie générale du Code civil.....	226
--	-----

TABLE DES MATIÈRES.....	229
-------------------------	-----

